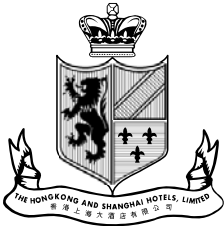


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：45) 網址: [www.hshgroup.com](http://www.hshgroup.com)

### 2010 年全年業績

#### 摘要

#### 主要財務業績

- 營業額上升 12% 至 4,707 百萬港元 (2009 年：4,218 百萬港元)
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升 24% 至 1,143 百萬港元 (2009 年：924 百萬港元)
- 股東應佔淨盈利為 3,008 百萬港元 (2009 年：2,660 百萬港元)
- 股東應佔基本盈利上升 26% 至 408 百萬港元 (2009 年：323 百萬港元)
- 每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為 2.04 港元 (2009 年：1.82 港元) 及 0.28 港元 (2009 年：0.22 港元)
- 末期股息每股 8 港仙，2010 年全年股息為每股 12 港仙 (2009 年：每股 9 港仙)
- 於 2010 年 12 月 31 日，股東資金為 29,103 百萬港元 (每股 19.66 港元) (2009 年：26,147 百萬港元，每股 17.79 港元)
- 於 2010 年 12 月 31 日，集團經調整淨資產為 31,888 百萬港元 (每股 21.55 港元) (2009 年：28,571 百萬港元，每股 19.44 港元)

#### 主要發展項目

- 上海半島酒店於 2010 年 3 月 18 日正式開幕，並於當日舉行盛大開幕典禮，標誌香港上海大酒店歷史性回歸其兩個發源地之一。逾 3,000 名來自世界各地的賓客蒞臨酒店參與慶祝典禮。
- 根據於 2009 年 12 月簽訂的協議，上海半島酒店自 2010 年 9 月起開始負責管理外灘 33 號之 1 號大樓的國賓館 (前身為上海英國領事館)，並且承租 2、3 和 4 號大樓及外灘 33 號綜合項目的地庫作商業用途。
- 巴黎半島酒店的改建工程於 2010 年 9 月展開。設施安裝於 10 月竣工，地面及結構工程則將繼續進行。
- 年內，集團旗下數間酒店的各项翻新工程已成功完竣。
- 香港半島酒店及淺水灣綜合項目的重大翻新計劃已獲批准，務求於未來數年進一步改善及提升物業價值。

## 財務及業務摘要

	2010	2009 (重列)	增加/ (減少)
<b>綜合損益表</b> (百萬港元)			
營業額	4,707	4,218	12%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,143	924	24%
經營盈利	794	586	35%
股東應佔盈利	3,008	2,660	13%
股東應佔基本盈利**	408	323	26%
股息	177	132	34%
每股盈利 (港元)	2.04	1.82	12%
按基本盈利計算的每股盈利 (港元)**	0.28	0.22	27%
每股股息 (港仙)	12	9	33%
股息比率 (倍) #	2.3x	2.4x	(4%)
利息保障倍數 (倍)	7.4x	6.8x	9%
加權平均總年利率	3.2%	3.2%	-
<b>綜合財務狀況表</b> (百萬港元)			
資產總值	36,587	32,872	11%
經審核股東應佔淨值資產	29,103	26,147	11%
經調整股東應佔淨值資產**	31,888	28,571	12%
經審核每股淨資產 (港元)	19.66	17.79	11%
經調整每股淨資產 (港元)**	21.55	19.44	11%
淨借貸	1,674	1,990	(16%)
淨債務與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利比率 (倍)	1.5x	2.2x	(32%)
淨債務與權益比率	6%	8%	(2pp) *
資本與負債比率	5%	7%	(2pp) *
<b>綜合現金流量表</b> (百萬港元)			
營業項目淨現金收入	1,019	761	34%
資本性開支	(276)	(269)	3%
巴黎半島酒店項目投資	-	(1,044)	(100%)
扣除資本性開支、利息及股息後的淨現金收入 / (支出)	568	(824)	不適用
資本性開支與收入比率	6%	6%	-
<b>股價資料</b> (港元)			
最高股價	14.90	11.98	24%
最低股價	10.32	4.26	142%
於年結日的收市股價	13.32	11.36	17%
<b>業務資料</b>			
客房數目	3,012	3,012	-
平均入住率			
- 香港	70%	57%	13pp *
- 其他亞洲地區	58%	48%	10pp *
- 美國	65%	58%	7pp *
平均房租 (港元)			
- 香港	3,816	3,796	1%
- 其他亞洲地區	1,928	1,774	9%
- 美國	4,403	4,052	9%
平均可出租客房收入 (港元)			
- 香港	2,660	2,182	22%
- 其他亞洲地區	1,114	857	30%
- 美國	2,856	2,362	21%

\* pp 代表百分點

\*\* 請參閱財務概論所載的計算方法

# 股息比率乃按股東應佔基本盈利除以股息計算

董事謹此宣布本公司截至 2010 年 12 月 31 日止年度的經審核業績。此業績已經本公司由大部分獨立非執行董事（其中一名出任委員會主席）所組成的審核委員會及本公司核數師－畢馬威會計師事務所－審閱。

## 行政總裁報告

本集團於2010年的業務焦點是上海半島酒店於3月18日隆重開幕。酒店坐落於上海聞名遐邇的外灘，位置優越，可飽覽外灘至對岸浦東的景致。這座宏偉的酒店標誌著本公司闊別上海逾50年後載譽回歸其業務發源地之一。

本公司發展酒店項目的理念一向重質不重量，銳意打造世界頂級酒店。因此，上海半島酒店無論在設計、建築或服務水平上，我們都力臻完美。本人欣然報告，該酒店在中國及國際間備受推崇，並屢獲殊榮。

整體而言，自 2008 年 8 月起金融危機拖累經濟下滑後，環球酒店業於 2010 年漸見復甦。然而，縱使部分酒店收入已回升至 2008 年金融危機前的水平，惟經營成本及其他支出（尤其是員工成本）面對通脹壓力，若干酒店物業的利潤率繼續受壓。本集團不同地區酒店的業務表現錄得明顯差異，其中大中華地區表現強勁，但美國部分地區及日本則略見滯後。

我們的酒店業務結合穩健的商用物業組合，當中包括成績卓越的高級酒店商場，以及設備完善的商用、住宅及辦公室物業，為我們提供平衡發展，繼續締造集團優勢。

由於多元化的業務組合帶來均衡盈利，本集團2010年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加24%至1,143百萬港元，營業盈利則為794百萬港元，增長35%。我們一直致力控制成本，同時投放人力和其他資源以便支持日益提升的業務水平。因此，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率由去年22%增至2010年24%。

包括非營業項目（主要為年結日的投資物業重估盈餘）的股東應佔淨盈利達3,008百萬港元，而2009年為2,660百萬港元。本集團的股東應佔基本盈利（撇除物業重估盈餘及其他非營業項目的稅後影響）為408百萬港元，較2009年的323百萬港元上升26%。

我們的財務狀況保持穩健。本集團的經重估股東應佔淨資產增加11%至29,103百萬港元，即每股股份19.66港元。集團於年結日的資本與負債比率維持於5%，屬非常保守的水平。扣除資本性開支、利息及股息後，本年度的淨現金盈餘為568百萬港元。

## 酒店

由於全球各地經濟復甦的速度不一，而旅客分佈亦由傳統的長途市場轉移至區內或本地市場，故集團的酒店業務表現各有不同。我們業務所在的某些市場仍然面對營商挑戰，包括企業客戶的業務疲弱、豪華酒店供應過多及政局不穩。儘管如此，香港及紐約等市場在本年度下半年仍錄得強健增長。

中國：在眾多半島酒店中，集團的旗艦酒店物業 — **香港半島酒店** — 錄得最佳表現，酒店的商務及休閒客戶人數回升，帶動業務復甦。中國大陸已成為酒店其中一個增長最強勁的市場，而俄羅斯及中東等新興市場亦錄得明顯的業務增長。半島酒店商場繼續廣受主要豪華零售品牌歡迎。商場及辦公大樓於年內全部租出，平均租金亦有所上升。**上海半島酒店**於2010年3月舉行了盛大的開幕典禮，並已迅速成為中國內地的頂級酒店。在2010年世界博覽會帶動下，該酒店受惠於國內及國際旅客的殷切需求，在首個營運全年表現出色。半島酒店商場的所有店舖經已全部出租予主要豪華零售品牌，並於2010年7月正式開幕。擁有39戶單位的半島公寓為該綜

合項目的一部分，現正進行室內裝修工程。面對來自其他豪華酒店龐大供應的激烈競爭，王府半島酒店仍能穩守在首都的領導地位，收入與去年比較錄得顯著回升，而來自半島酒店商場的重要收益保持穩健。該商場現正進行改善工程。

亞洲：東京半島酒店投入營運3年後已成為日本首都的地標之一。酒店的亞洲及中東旅客數目大幅上升，主要由於金融危機對該等旅客的影響相對較低。酒店收入較去年顯著上揚，其婚宴業務亦見蓬勃。泰國方面，由於4月至6月的反政府示威使曼谷陷於癱瘓，曼谷半島酒店受到影響，而為泰國重要的旅遊業前景亦蒙上陰影；不過，在本年第4季已見輕微復甦。馬尼拉半島酒店方面，2010年的業務顯著改善，亦受到於12月開幕的玲瓏酒廊所支持。繼香港、上海及紐約半島酒店後，集團於馬尼拉半島酒店開設第4間新店，隨即成為當地的夜間娛樂熱點。

美國：紐約半島酒店於2010年9月完成客房翻新的最後階段工程，為酒店的未來增長建立優勢。市內豪華酒店的競爭雖然激烈，但年內的商務及休閒旅客人數仍錄得增長。酒店第4季的業務蓬勃，開始重現金融危機前的境況，預示酒店前景樂觀。芝加哥半島酒店的業務由於主要依靠當地及企業客戶，因此表現略遜。但是，該酒店一直被公認為全美國最佳酒店之一，其廣受認同的市場領導地位將為日後增長建立穩固根基。比華利山半島酒店的表現於金融危機期間依然出色，在2010年更受惠於娛樂業及中東市場，業務顯著提升。酒店於2010年10月展開全面的客房優化計劃，並將延續至2011年上半年。

對於日本在2011年3月11日發生的大地震，集團深感哀痛。地震及輻射洩漏所帶來的整體破壞程度，目前仍有待估計。然而，入住東京半島酒店的所有賓客及全體員工均安然無恙，酒店大樓亦無遭受任何明顯的損毀。於地震發生當晚，東京半島酒店開放為公眾提供棲身之所，免費提供熱食、飲品及洗手間設施予公眾人士，酒店並安排特別客房予孕婦、婦孺，以及需要地方歇息的長者。東京半島酒店在期間一直保持營運。日本往後從地震災難復甦的過程將困難重重，而香港上海大酒店將會繼續為當地社區提供所需支援。我們在旗下的半島酒店已展開一系列的籌款活動，所籌得的款項將捐作賑災用途。

整體而言，酒店分部業務於本年度的收入和利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別為3,576百萬港元及604百萬港元，較2009年分別上升12%及40%。有關個別酒店財務表現的進一步詳情載於財務概論。

### 商用物業

如過往的經濟週期所示，商用物業業務於經濟衰退時的抗跌能力較酒店業務為高，替集團盈利提供更穩定的收入來源。

此業務部分最重要的資產乃淺水灣綜合項目。此項目在翻新餐廳及商場後的首個營運全年，餐飲業務收益錄得大幅上升，商場店舖亦全部租出，足證翻新工程的成功。影灣園住宅的租賃需求亦維持強勁。綜合項目的收入總額較2009年上升8%至505百萬港元。為持續增加此項重要資產的價值和吸引力，集團已批准另一項大型改善工程。從2011年年中開始，整個淺水灣綜合項目將展開為期3年的分階段計劃，旨在大幅優化住宅大樓的公共空間及提升服務式公寓大樓的設計和效能。

山頂綜合項目於2009年錄得收入增長，有賴其在旅遊業市場的鞏固地位。凌霄閣年內的出租率達100%，收入按年增加24%。摩天台接待的旅客人次破了歷年的紀錄。聖約翰大廈的全年出租率處於高水平，收入上升6%。

位於越南的 **The Landmark** 辦公大樓及住宅大樓均錄得理想的出租率，惟因胡志明市內的競爭激烈，收入較2009年下跌15-18%。

整體而言，商用物業分部於本年度的收入和利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為688百萬港元及450百萬港元，較2009年上升8%。有關個別物業財務表現的進一步詳情載於財務概論。

### 會所與服務

具 122 年悠久歷史的山頂纜車是香港最受歡迎的旅遊景點之一。年內，山頂纜車乘客人次錄得記錄新高之 5.4 百萬人次，較 2009 年上升 11%，與訪港旅客數目的增長相若。

會所管理的收入上升，當中的主要貢獻來自由本集團管理的香港國際機場國泰航空貴賓室。泰國鄉村俱樂部於2010年接待的高爾夫球手人數與去年相同，但收入較2009年上升12%。鵝園高爾夫球及鄉村俱樂部方面，酒店部分繼續關閉，但高爾夫球會及會所照常服務逾300名會員，以及提供宴會服務。半島商品憑藉著名的中秋月餅，帶動香港及亞洲的銷售額創出歷史新高，而位於香港半島酒店內的半島精品店，零售銷售額亦非常強勁。

整體而言，本年度會所及服務分部的收入和利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別為 443 百萬港元及 89 百萬港元，較 2009 年上升 10% 及 20%。有關個別會所及服務的財務表現詳情，請參閱財務概論。

### 項目與發展

本集團的項目與發展的重點為：(一) 繼續堅守重質不重量的原則，於主要國際都會建立半島酒店；及(二) 持續提升現有酒店及其他物業的質素，以充分體現其長遠價值。

上海半島酒店於 2010 年 3 月隆重開幕後，本集團致力與多個零售租戶合作，令半島酒店商場於 2010 年 7 月 1 日順利正式開業，而上海半島綜合項目內的 39 個公寓單位亦繼續進行室內建設及裝修。由於該等公寓單位處優越地段，集團認為長遠資產價值甚為可觀，故決定持有該等單位作投資物業，並預期於 2011 年下半年開始放租。

我們亦與黃浦區政府相關的一間公司緊密合作，為多幢包括英國領事館舊址（現名為外灘源 33 號）的大樓進行建築及裝修工程。根據於 2009 年 12 月簽訂的協議，上海半島酒店自 2010 年 9 月起開始負責管理該址 1 號大樓的國賓館，並且承租 2、3 和 4 號大樓及外灘源 33 綜合項目的地庫作商業用途。

下一間半島酒店將於巴黎開幕，目前仍處於施工階段。集團於 2010 年 7 月委聘總承建商，於 9 月開展改建工程，旨在將該幢具百年歷史、氣派宏偉的 **Beaux Art** 式樓宇改建為巴黎半島酒店。同時，集團亦積極進行酒店公共範圍及客房的室內設計。巴黎半島酒店將是本集團首間落戶歐洲的酒店，計劃於 2013 年開幕。

我們將繼續尋找機會發展新的半島酒店，但只會精選位於主要國際都會、並且有潛質興建完全符合半島嚴謹標準的酒店之優越地段。我們為此努力不懈，希望能適時匯報進展。

此外，我們不斷致力提升現有資產。集團已於年內落實香港半島酒店的客房優化計劃。對上一次的客房翻新計劃已於 17 年前進行，當時曾為業內酒店設施的科技和功能奠定新標準。而是次翻新工程將會把標準進一步提昇。有關工程預期於 2012 年展開，預計成本約 450 百萬港元。

為翻新淺水灣綜合項目，我們就為期 3 年的計劃批准一筆約 731 百萬港元的開支，涉及項目住宅部分的公共範圍，並將改動 **de Ricou** 服務式住宅大樓的佈局，以提高效益及功能。我們相信，有關投資將提升淺水灣綜合項目現時 13,700 百萬港元的價值。

本集團正持續進行多個項目，務求維持及提升現有酒店和其他物業的質素。年內，此等項目包括紐約半島酒店的最後階段客房翻新計劃、比華利山半島酒店全面客房翻新計劃開展，以及開設特色場所，例如馬尼拉半島酒店的玲瓏酒廊。

## 前景

本集團的優勢建基於我們對長遠發展的承諾，讓我們以高瞻遠矚的策略，投入資源提升資產價值，並鞏固實力以克服短期性的經濟循環，同時保持產品及服務質素。在經濟波動的環境下，我們堅守的長遠發展理念促使集團作出長期投資及資本性開支決策，維持服務質素及保留人才。本人持樂觀態度，認為只要堅守信念，集團將可繼續提高資產質素及價值，為股東帶來長遠的回報。

我們對整體市場當下的發展表示樂觀。部分市場於 2010 年下半年出現顯著的復甦跡象，相信此勢頭將持續至 2011 年。本集團的主要資產位於香港及中國內地，而當地經濟保持蓬勃發展，我們預期酒店及非酒店商業物業的業務均會因此受惠。然而，整體業務方面，由於酒店業需聘用大量僱員令成本持續上漲，故此在本集團所營運的市場，有若干出現收入和成本失衡的情況，對利潤率管理乃是重要挑戰。

現階段，我們尚未能充分評估大地震悲劇對日本及其他地區業務所造成的影響。我們將會全力應對這場災難所帶來的財政及各種後遺症，並以儘快恢復東京半島酒店的正常運環境為己任。

可持續發展仍是集團的主要目標之一。我們致力改善員工的個人發展及身心健康，並於年內推行全面修訂的人力資源手冊。此外，本集團傾盡所能，投入在能源效益、耗水、室內空氣質素、廢物管理、負責任採購及社區參與等範疇的工作。集團的能源密度及用水密度數據持續改善，而且已就未來的酒店建築及發展採用一套嶄新的環保設計標準。

我們的企業發展及投資策略將繼續集中於提升現有資產，透過引入新設計概念或善用空間，增加現有資產價值，並且以長期持有和經營的方式，於最優質地段發展和經營為數雖少但具最高質素的半島酒店。我們深信，彼等方針有助我們建立及提升品牌價值，鞏固本集團被推崇為全球首屈一指的豪華酒店品牌之榮譽，並透過資產增值及營業盈利增長為各間半島酒店締造長遠價值。

最後，本集團品牌的核心價值實源自我們的熱誠態度及員工，他們透過服務顧客及我們業務所在的社區彰顯集團的價值及信念。憑藉員工的動力及創意，我們為賓客帶來與別不同的難忘體驗，亦冀望能藉此成就集團品牌傲視同儕的地位。本人在此由衷感激在這「大家庭」中一直竭誠為本集團服務的每位成員之貢獻。

行政總裁

郭敬文

香港，2011 年 3 月 22 日

## 財務概論

### 財務報告的主要項目

財務報告的目的為列載本集團過去的財務表現及財務狀況。財務報告包括損益表、財務狀況表及現金流量表，全部均互相關連。呈列於損益表、財務狀況表及現金流量表的資料概述如下。

**損益表** — 分析本集團本年的財務表現，反映盈利能力及趨勢。

**財務狀況表** — 概述本集團於結算日的資產和負債，以及為淨資產的融資方式。

**現金流量表** — 就本集團財務狀況的變動提供資料、為集團的已呈報收入與營運現金流量作出對賬，以及分析年內如何應用營運產生的現金於投資及融資項目。

### 非會計表現指標及營運數據

為了讓使用財務報告的人士更全面地了解本集團的營運表現，本財務概論載入營運及非會計財務表現指標，以補充財務報告所載的資料。

### 財務報告的編製原則

本集團的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，是為編製一般用途的財務報告而設。於編製財務報告時，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財務報告內呈列及披露所產生的會計影響。

於 2010 年，香港會計師公會頒布了多項修訂、新準則及闡釋（「經修訂香港財務報告準則」）。本集團已採用所有於截至 2010 年 12 月 31 日止年度生效的經修訂香港財務報告準則，而採用有關準則對本集團的營運業績及財務狀況並無任何重大影響。

本集團亦已審閱於截至 2010 年 12 月 31 日止年度尚未生效的經修訂香港財務報告準則，總結得出儘管香港會計準則第 12 號的修訂「利得稅」(「該修訂」) 適用於 2012 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間，但提早採用該修訂將更能反映本集團於 2010 年 12 月 31 日的遞延稅項狀況。於過往年度，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。本集團於 2009 年 12 月 31 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 3,107 百萬港元撥備。根據該修訂，有關本集團投資物業的遞延稅項負債目前乃參考倘於報告日期按其賬面值出售物業而產生的稅項負債計量，惟物業屬可折舊及以同一商業模式所持有，而有關模式並非透過出售形式而使用該物業絕大部份經濟利益則除外。鑒於上文所述，本集團毋須就香港投資物業的重估盈餘的遞延稅項負債作出撥備，而本集團香港投資物業的遞延稅項負債 3,107 百萬港元已於截至 2010 年 12 月 31 日止年度的財務報告內追溯剔除確認，作為過往年度之調整。

### 本集團的經調整資產淨值

為呈報財務報告，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，酒店及高爾夫球場按折舊成本減除任何累計減值虧損計量。不應用公允價值方式，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 12 月 31 日的公允市值作評估。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以及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 2,785 百萬港元。

鑒於以上因素，董事已計算本集團於 2010 年 12 月 31 日的經調整淨資產，提供予使用本財務報告的人士參考如下：

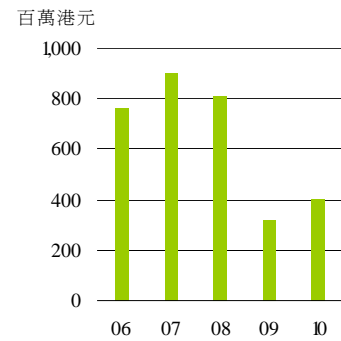
百萬元	2010	2009 (重列)
於經審核財務狀況表中股東應佔淨資產	29,103	26,147
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	3,151	2,559
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(366)	(135)
	<u>2,785</u>	<u>2,424</u>
經調整後的股東應佔淨資產	<u>31,888</u>	<u>28,571</u>
經審核的每股淨資產 (港元)	<u>19.66</u>	<u>17.79</u>
經調整的每股淨資產 (港元)	<u>21.55</u>	<u>19.44</u>



## 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經營現金流及經常性盈利進行管理，故董事亦向使用本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：

### 基本盈利



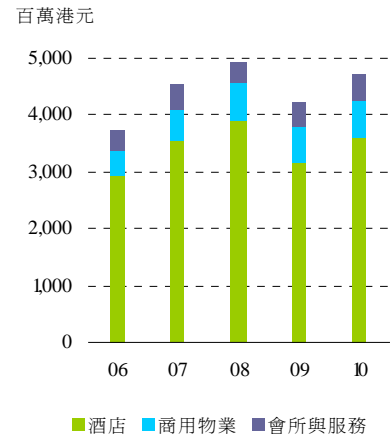
百萬港元	2010	2009 (重列)	2010/2009 變動
股東應佔盈利	<b>3,008</b>	2,660	13%
投資物業公允價值增加	<b>(1,938)</b>	(1,998)	
撥回減值虧損	<b>(110)</b>	-	
應佔合營公司物業估值收益 (已扣除稅項)	<b>(614)</b>	(315)	
其他非營業項目	-	21	
非營業項目的相關稅項及非控股股東權益	<b>62</b>	(45)	
股東應佔基本盈利	<b>408</b>	323	26%
按基本盈利計算的每股盈利 (港元)	<b>0.28</b>	0.22	27%

## 損益表

### 營業額

本集團 2010 年的營業額為 4,707 百萬港元，較 2009 年增加 489 百萬港元或 12%。下表為以業務及地域分部所劃分的綜合營業額概要：

### 以業務劃分的營業額



以業務劃分的綜合營業額 (百萬港元)	2010		2009 (重列)		2010/2009 變動
酒店					
客房	1,549	33%	1,355	32%	14%
餐飲	1,123	24%	987	23%	14%
商業	567	12%	556	13%	2%
其他	337	7%	282	7%	20%
酒店收入總額	<b>3,576</b>	<b>76%</b>	3,180	75%	12%
商用物業	<b>688</b>	<b>15%</b>	637	15%	8%
會所與服務	<b>443</b>	<b>9%</b>	401	10%	10%
	<b>4,707</b>	<b>100%</b>	4,218	100%	12%

以地域劃分的綜合營業額 (百萬港元)	2010		2009		2010/ 2009 變動
源自					
香港	2,103	45%	1,870	44%	12%
其他亞洲地區	1,647	35%	1,429	34%	15%
美國	957	20%	919	22%	4%
	<b>4,707</b>	<b>100%</b>	4,218	100%	12%

**酒店** 酒店業務錄得的收入總額為 3,576 百萬港元，較 2009 年增加 396 百萬港元 (12%)。所有酒店於 2010 年的收入均較 2009 年有所增加，惟曼谷半島酒店則除外，其收入與 2009 年的水平相若，鑒於泰國政局不穩，錄得有關表現已屬理想。雖然上海半島酒店的業績並非完全併入本集團業績內，但值得注意的是上海半島酒店在營運首年的表現卓越，錄得 385 百萬港元的收入。

除曼谷半島酒店外，所有酒店於 2010 年的平均可出租客房收入均較 2009 年有所增加。大部分本集團業務所在的市場需求增加，令入住率上升，但由於同業間定價方面競爭激烈，平均房租的上調空間有限。

以下為酒店收入概要：

以酒店劃分的收入 (百萬港元)	2010					2009 (重列)					2010/ 2009變動
	客房	餐飲	商業	其他	總數	客房	餐飲	商業	其他	總數	
綜合酒店											
香港半島酒店	320	302	379	58	1,059	263	285	371	48	967	10%
王府半島酒店	143	77	122	20	362	101	55	121	18	295	23%
紐約半島酒店	325	99	34	40	498	289	86	33	33	441	13%
芝加哥半島酒店	218	145	-	49	412	201	130	-	48	379	9%
東京半島酒店	319	340	27	76	762	271	297	26	67	661	15%
曼谷半島酒店	93	70	3	17	183	98	62	3	19	182	1%
馬尼拉半島酒店	131	90	2	17	240	101	70	2	17	190	26%
鵝園渡假酒店*	-	-	-	-	-	31	2	-	2	35	不適用
管理費收入	-	-	-	60	60	-	-	-	30	30	100%
	<b>1,549</b>	<b>1,123</b>	<b>567</b>	<b>337</b>	<b>3,576</b>	<b>1,355</b>	<b>987</b>	<b>556</b>	<b>282</b>	<b>3,180</b>	<b>12%</b>
非綜合酒店											
上海半島酒店**	176	150	34	25	385	19	21	8	2	50	670%
比華利山半島酒店	260	90	-	46	396	216	78	-	38	332	19%
	<b>436</b>	<b>240</b>	<b>34</b>	<b>71</b>	<b>781</b>	<b>235</b>	<b>99</b>	<b>8</b>	<b>40</b>	<b>382</b>	<b>104%</b>

\* 鵝園渡假酒店於2009年11月16日關閉。

\*\* 上海半島酒店自2009年10月18日起試業，並於2010年3月18日正式開幕。

**香港半島酒店：**各範疇的收入顯著上升以及來自商場的收入穩定，令收入總額較2009年增加92百萬港元（10%）。由於入住率上升，酒店的平均可出租客房收入較2009年增加22%，其中中國內地、美國及日本的業務均錄得顯著改善。香港經濟環境有所改善亦導致餐廳及宴會的收入較2009年為高。

**王府半島酒店：**由於酒店業務顯著改善，收入總額較2009年增加67百萬港元（23%），商場租金則與2009年的水平相若。由於北京高級酒店的供應增加但需求增長速度緩慢令競爭持續激烈。預期有關情況將持續一段時間，限制了房租的上調空間有限，同時酒店亦需提供具吸引力的客房套餐優惠及增值服務。酒店的入住率由2009年的34%上升至2010年的46%，接近2008年的水平，而平均可出租客房收入較2009年增加42%。

**紐約半島酒店：**由於入住率、房租以及餐飲及水療中心的收入均有所增加，收入總額較2009年增加57百萬港元（13%）。隨著經濟環境有所改善，酒店的平均可出租客房收入較2009年增加12%。雖然前往紐約的旅客人數上升，但高級酒店的房租繼續面對沉重壓力。酒店已就預期旅遊業環境好轉所帶來的進一步增長作好準備。

**芝加哥半島酒店：**由於芝加哥的業務基礎漸趨鞏固，收入總額較 2009 年增加 33 百萬港元（9%）。酒店的住客幾乎全部來自北美洲。酒店的可出租客房收入較 2009 年增加 9%，入住率亦有所上升，但平均房租的升幅較小。酒店的餐飲業務廣受推崇，其 Avenues 餐廳榮獲米芝蓮二星殊榮。

**東京半島酒店：**收入總額較 2009 年增加 101 百萬港元（15%）。鑒於入住率及房租上升，加上前往日本的海外旅客人數回升，令客房收入有所增加。因日圓升值，導致以美元計值的客房成本較其他地方為高，對外國旅客的房租持續構成沉重壓力。

**曼谷半島酒店：**泰國政局不穩拖垮當地旅遊業，導致 2010 年的收入總額僅錄得與 2009 年相若水平。外國旅客尤其是悠閒度假旅客人數大幅減少，市內價格競爭亦非常激烈。然而，當地需求較 2009 年更為殷切，宴會活動的數目有所增加，而宴會收入較 2009 年增加 43%。

**馬尼拉半島酒店：**收入總額較 2009 年增加 50 百萬港元（26%），主要是由於入住率上升、平均可出租客房收入增加 30% 以及餐飲業務有所改善。經過 2010 年 5 月舉行的總統大選後，市場對菲律賓的管治重拾信心，導致經濟環境有所改善。酒店繼續投資於餐飲業務，玲瓏酒廊及一間新雪茄吧成功於 2010 年 12 月開幕。

本集團大部分酒店商場的商舖經已租出，租約為期 2 至 3 年。本公司在經濟不景時成功保留租戶，令收入較 2009 年增加 2%。

雖然上海半島酒店及比華利山半島酒店並非本集團的附屬公司，故有關營運並無併入本集團業績但上海半島酒店及比華利山半島酒店的營運表現仍載列如下。

**上海半島酒店：**收入總額為 385 百萬港元。隨著酒店於 2010 年 3 月中舉行盛大開幕典禮，其業務水平相當強勁，酒店亦受惠於自 2010 年 5 月至 10 月為期 6 個月的 2010 年上海世博會。酒店於營運首年可定下高價房租，較於同一市場分部的其他酒店更為有利，於年末時為城內平均房租及平均可出租客房收入最高的酒店。

**比華利山半島酒店：**由於入住率上升帶動了餐飲收入有所增加，收入總額較 2009 年增加 64 百萬港元（19%）。相對我們位於美國的其他酒店，酒店的平均房租受經濟不景的影響較少，而入住率於 2010 年由 61% 增加至 72%。

**商用物業** 商用物業的收入總額較 2009 年增加 51 百萬港元（8%），原因是商場收入增加，抵銷住宅及辦公室物業收入下跌的影響。

以商用物業劃分的收入 (百萬港元)	2010				2009			
	住宅 物業	辦公室	商場	總數	住宅 物業	辦公室	商場	總數
淺水灣綜合項目，香港	381	-	124	505	385	-	84	469
山頂凌霄閣，香港	-	-	103	103	-	-	83	83
聖約翰大廈，香港	-	38	-	38	-	36	-	36
The Landmark，胡志明市	11	28	3	42	13	34	2	49
	<b>392</b>	<b>66</b>	<b>230</b>	<b>688</b>	398	70	169	637

**淺水灣綜合項目，香港：**收入總額較 2009 年增加 36 百萬港元（8%）。住宅收入與 2009 年相若。收入增加主要來自商業租金及餐飲業務。高級住宅租賃市場於 2010 年回升至金融海嘯前的水平，導致該綜合項目的出租率上升，惟平均租金則有所下跌，導致住宅收入較 2009 年減少 1%。

**山頂凌霄閣，香港：**由於零售店舖的租金收入上升，收入總額較 2009 年增加 20 百萬港元（24%）。摩天台訪客人數錄得 7.5% 的增幅。凌霄閣的出租率維持 99% 以上，大部分現有租戶於租約屆滿時續租，雖然有租戶遷出，但凌霄閣仍能迅速物色新租戶取替，對租金收入流的影響有限。

**聖約翰大廈，香港：**收入總額較 2009 年增加 2 百萬港元（6%），平均出租率為 97%。平均租金亦較去年上升 8%。

**The Landmark，越南胡志明市：**收入總額較 2009 年減少 7 百萬港元（14%），原因是市內租務市場競爭激烈。

**會所及服務** 除鵝園度假酒店外，本分部的所有業務的收入均較 2009 年增加，綜合收入較 2009 年增加 42 百萬港元（10%）。

以會所與服務分部之個別營運業務劃分的收入 (百萬港元)	2010	2009 (重列)
會所管理及顧問服務	115	102
山頂纜車	95	79
半島商品	95	75
泰國鄉村俱樂部	58	52
鵝園高爾夫球及鄉村俱樂部	47	64
大班洗衣	33	29
	<b>443</b>	<b>401</b>

會所管理及顧問服務的收入主要來自管理香港國際機場的國泰航空頭等及商務貴賓室，有關收入乃根據使用貴賓室的旅客人數計算。旅客人數於年內上升 13%，令收入較 2009 年增加 13%（13 百萬港元）。本集團於香港管理的 3 間會所的相關管理費與 2009 年相若，業務亦維持穩定。2010 年的收入亦包括為鄰近上海半島酒店的外灘源項目提供顧問服務的費用。

山頂纜車的載客量於 2010 年上升 11% 至 5.4 百萬人次，創下纜車於過去 122 年的歷史新高。收入較 2009 年增加 16 百萬港元或 20%。半島商品方面，收入較 2009 年增加 20 百萬港元或 27%。所有亞洲批發及零售店舖的收入均錄得增長，當中位處香港、中國及台灣的店舖更錄得大額升幅，買賣活動亦較 2009 年強勁。

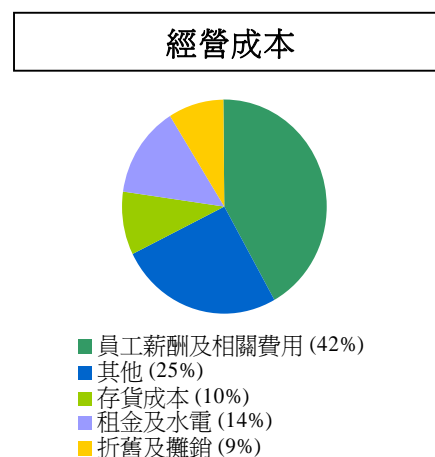
由於泰銖升值，泰國鄉村俱樂部的收入總額達 58 百萬港元，較 2009 年增加 6 百萬港元(12%)，而以泰銖收入計算，實質收入與 2009 年相若。儘管泰國政局持續緊張及外國旅客人數減少，高爾夫球場數仍與 2009 年相若。

鵝園高爾夫球及鄉村俱樂部的收入總額較 2009 年減少 17 百萬港元 (27%)。酒店部分仍然關閉，由於高爾夫球場前景及加洲整體經濟狀況充斥不明朗因素，酒店難以銷售新會籍。大班洗衣的收入總額較 2009 年增加 14% (4 百萬港元)，原因是香港酒店及其他業務的營業額有所增加。

### 經營成本

經營成本於 2010 年較 2009 年上升 8%，而本集團收入則增加 12%。所有業務營運繼續採取各種成本控制措施以改善盈利率。各項業務繼續與供應商合作，以尋求減低消費產品及服務價格的方法，同時亦著重提升工作效率。

於 2010 年，僱員薪酬相關成本為 1,639 百萬港元，佔直接經營成本的 42%。有關成本較 2009 年上升 8%，但直接經營成本比例與 2009 年相若。以下為於 12 月 31 日的全職員工數目分析：



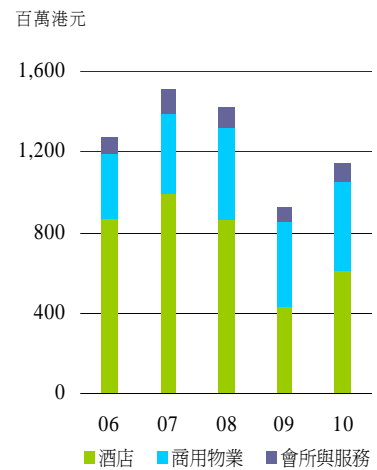
於年度結算日的 全職員工數目	2010			2009		
	集團直屬 業務	集團管理 業務	總數	集團直屬 業務	集團管理 業務	總數
以業務劃分：						
酒店	4,391	1,135	5,526	4,367	1,122	5,489
商用物業	339	-	339	339	-	339
會所與服務	678	412	1,090	605	393	998
	<b>5,408</b>	<b>1,547</b>	<b>6,955</b>	<b>5,311</b>	<b>1,515</b>	<b>6,826</b>
以地域劃分：						
香港	1,740	412	2,152	1,662	393	2,055
其他亞洲地區	2,696	740	3,436	2,705	760	3,465
美國	972	395	1,367	944	362	1,306
	<b>5,408</b>	<b>1,547</b>	<b>6,955</b>	<b>5,311</b>	<b>1,515</b>	<b>6,826</b>

酒店全職員工人數較 2009 年增加 129 名 (2%)。員工人數上升主要是因為業務增加及增添經營一個國泰航空貴賓室。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加24%至1,143百萬港元。

以業務劃分之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

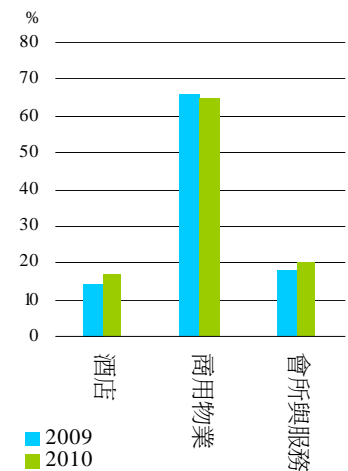


利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	香港	其他 亞洲地區	美國	總數
<b>2010</b>				
酒店	<b>461</b>	<b>116</b>	<b>27</b>	<b>604</b>
商用物業	<b>425</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>450</b>
會所與服務	<b>109</b>	<b>14</b>	<b>(34)</b>	<b>89</b>
	<b>995</b>	<b>155</b>	<b>(7)</b>	<b>1,143</b>
	87%	14%	(1%)	100%
<b>2009 (重列)</b>				
酒店	419	52	(39)	432
商用物業	386	32	-	418
會所與服務	81	15	(22)	74
	886	99	(61)	924
	96%	11%	(7%)	100%
<b>2010/ 2009 變動</b>	<b>12%</b>	<b>57%</b>	<b>89%</b>	<b>24%</b>

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，分析如下。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	2010	2009
酒店	17%	14%
商用物業	65%	66%
會所與服務	20%	18%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	24%	22%
來自：		
香港	47%	47%
其他亞洲地區	9%	7%
美國	(1%)	(7%)

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率



本集團致力控制成本及員工人數水平，令本集團大部分業務的盈利率有所改善，而本集團的整體盈利率亦較 2009 年為高。然而，在若干情況下盈利率有所下跌，例如曼谷半島酒店大部分成本架構，尤其是僱員薪酬，在收入並無增長的情況下一直維持高企。越南 The Landmark 及鵝園渡假酒店因業務收入減少而導致盈利率下跌。

### 折舊及攤銷

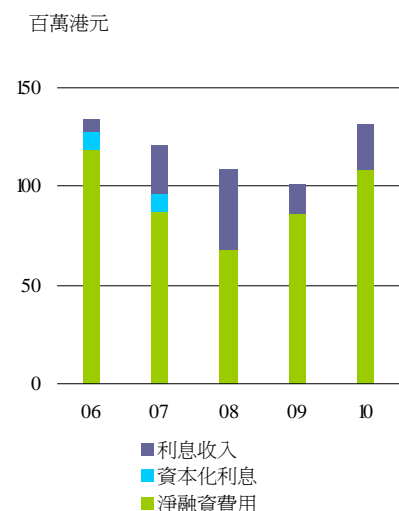
折舊及攤銷費用為 349 百萬港元（2009 年：338 百萬港元），主要與酒店業務有關。本集團酒店實行定期維修方案，持續產生資本性開支以改善及提升酒店質素。因此，折舊及攤銷費用一般佔本集團固定成本重大部分。

### 淨融資費用

2010 年的借貸融資費用合共 132 百萬港元（2009 年：101 百萬港元）。扣除利息收入 24 百萬港元（2009 年：15 百萬港元）後，已在損益表確認的淨融資費用為 108 百萬港元（2009 年：86 百萬港元）。淨融資費用增加 26%，主要是由於本集團增加借貸以提供營運資本。

在計及所有對沖活動後，本年度加權平均總利率維持在 3.2%（2009 年：3.2%）。按營業盈利除以淨融資費用計算之利息保障倍數於 2010 年上升至 7.4 倍（2009 年：6.8 倍），主要是由於營業表現，尤其是酒店業務有所改善，引致營業盈利增加所致。

淨融資費用





## 非營業項目

非營業項目的分析如下。

百萬港元	2010	2009
投資物業公允價值增加	1,938	1,998
撥回減值虧損	110	-
出售投資物業的收益	-	18
聯營公司權益減值虧損	-	(15)
鵝園度假酒店의關閉成本	-	(24)
	<u>2,048</u>	<u>1,977</u>

投資物業的公允價值於年內增加，主要源自淺水灣綜合項目及香港半島酒店之商場的價值上升。有關增幅反映香港物業市場於年底前的基本因素有所改善，尤其是豪宅市場及高級商用物業市場。

根據本集團會計政策評估其固定資產（不包括投資物業）於結算日的可收回金額。董事認為由於芝加哥酒店物業大幅改善，故之前就芝加哥半島酒店作出的減值撥備，應全數撥回110百萬港元至其原來成本減去累計折舊後的數額。減值撥備的撥回乃根據物業的可收回金額計算，而可收回金額則由獨立專業估值師採用貼現現金流方式估計物業公允價值所釐定。

## 應佔合營公司盈利

本集團透過一間合營公司擁有上海半島綜合項目50%權益。綜合項目包括酒店、商場及合共39個單位的酒店式公寓。酒店及商場分別於2010年3月18日及2010年7月1日正式開幕，而於2010年12月31日，酒店式公寓仍在進行後期建築工程，當中包括室內裝修。受惠於2010年世界博覽會成功舉行，該酒店錄得總收入385百萬港元，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為9.4%。本集團應佔上海半島酒店盈利為526百萬港元（2009年：285百萬港元），當中已計及因物業估值調整產生的除稅後非營業收益614百萬港元（2009年：315百萬港元）。

合營公司從渣打銀行及中國農業銀行取得合共人民幣2,335百萬的貸款融資，當中人民幣2,117百萬已於2010年12月31日提取。21%貸款具最少一年的固定利率。

## 稅項

稅務開支的分析如下：

百萬港元	2010	2009 (重列)
本期稅項	140	120
遞延稅項：		
有關非香港投資物業重估的遞延稅項負債淨額增加／（減少）	26	(46)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	59	22
損益表中稅項開支淨額	225	96

本期稅項及其他暫時差額的遞延稅項增加主要由於營業盈利增加以及 2010 年產生的資本性開支加速稅項折舊所致。

於 2010 年，本集團投資物業的公允價值增加 1,938 百萬港元（2009 年：1,998 百萬港元），當中 1,852 百萬港元（2009 年：2,144 百萬港元）來自香港投資物業。由於提早採納香港會計準則第 12 條的修訂「利得稅」，故毋須就香港投資物業估值收益的遞延稅項作出撥備。

因此，2009 年非香港投資物業重估引致的遞延稅項負債淨額的比較數字已由稅項開支淨額 308 百萬港元重列為稅項收益淨額 46 百萬港元，而有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加已由 30 百萬港元重列為 22 百萬港元。

## 財務狀況表

### 固定資產

本集團於亞洲及美國擁有及管理 9 家酒店，現正於巴黎興建一間本集團擁有 20% 權益的酒店。

除酒店物業外，本集團擁有住宅單位、辦公室大樓及商場作出租用途。

根據本集團的會計政策，酒店物業（不包括酒店內的商場及辦公室）及高爾夫球場按成本減累計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。為了向使用財務報告的人士提供有關本集團酒店及高爾夫球場現時市值的更多資料，董事已委任獨立估值師對該等物業於 2010 年 12 月 31 日的公允價值作評估（本集團擁有 20% 權益的比華利山半島酒店除外）。同時，亦根據會計政策對本集團的投資物業進行獨立估值。

本集團酒店、投資及其他物業的概要（包含於2010年12月31日所佔的賬面值及市值）載於以下表中。

	本集團 權益	市值 (百萬港元)	賬面值 (百萬港元)
<b>酒店</b>			
<b>綜合酒店</b>			
香港半島酒店	100%	10,049	8,088
王府半島酒店	42%	1,799	1,354
紐約半島酒店	100%	1,477	1,068
芝加哥半島酒店	100%	1,233	1,188
東京半島酒店	100%	1,602	1,260
曼谷半島酒店	75%	805	902
馬尼拉半島酒店	77%	317	307
		<u>17,282</u>	<u>14,167</u>
<b>合營公司（本集團應佔價值）</b>			
上海半島酒店	50%	3,051	3,012
		<u>20,333</u>	<u>17,179</u>
<b>酒店總值</b>			
<b>商用物業</b>			
淺水灣影灣園	100%	8,425	8,425
淺水灣花園大廈	100%	5,241	5,241
淺水灣車房	100%	87	87
山頂凌霄閣	100%	1,082	1,082
聖約翰大廈	100%	697	697
The Landmark	70%	92	92
		<u>15,624</u>	<u>15,624</u>
<b>商用物業總值</b>			
<b>其他物業</b>			
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	75%	246	247
鵝園渡假酒店、高爾夫球會及空置土地	100%	153	155
位於曼谷附近的空置土地	75%	348	348
其他香港物業	100%	49	29
		<u>796</u>	<u>779</u>
<b>其他物業總值</b>			
<b>總值</b>			
		<u>36,753</u>	<u>33,582</u>

#### 合營公司權益

於2010年12月31日的結餘1,374百萬港元（2009年：815百萬港元）指本集團於上海外灘半島酒店有限公司的50%間接權益。上海外灘半島酒店有限公司為於中華人民共和國註冊成立的外商獨資企業，擁有上海半島酒店100%權益。結餘增加主要由於本集團於2010年應佔此合營公司的盈利526百萬港元（2009年：285百萬港元）。如上文所述，此盈利數字含除稅後非營業收益614百萬港元（2009年：315百萬港元）。

#### 聯營公司權益

於2010年12月31日的結餘494百萬港元（2009年：498百萬港元）指本集團於Al Maha Majestic S.à r.l.（「Al Maha」）的20%股本權益及20%相關股東貸款。Al Maha 為一間於盧森堡註冊成立的公司，間接擁有一座將重新開發為巴黎半島酒店的巴黎物業之100%權益。預期於2013年重建完成後，該酒店將會由本集團管理。

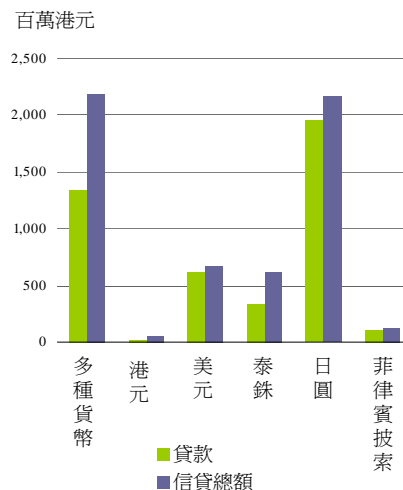
### 酒店管理合約投資

於2010年12月31日，酒店管理合約投資為684百萬港元（2009年：730百萬港元）。結餘已計入應佔代價57.7百萬歐元，該代價為收購將由本集團及其聯營公司Al Maha共同發展的巴黎半島酒店的管理權之用。結餘減少主要由於在年結日就重新換算歐元而作出的匯率調整所致。

### 借貸

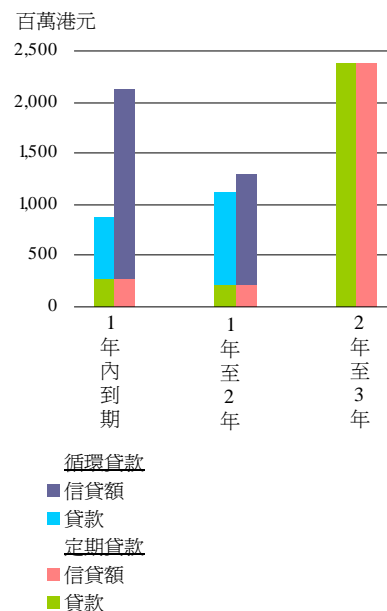
年內，總借貸增加 13% 至 4,332 百萬港元（2009 年：3,825 百萬港元），而計及現金 2,658 百萬港元（2009 年：1,835 百萬港元）後，綜合淨借貸減少至 1,674 百萬港元（2009 年：1,990 百萬港元）。淨借貸減少主要由於酒店業務的營業表現改善導致經營現金流增加所致。

銀行信貸額及貸款  
(以貨幣分類)



除已併入本集團綜合財務狀況表的借貸外，上海半島酒店（本集團擁有 50% 權益）及比華利山半島酒店（本集團擁有 20% 權益）從銀行取得無追索權借貸。由於擁有該兩家酒店的企業並非本集團的附屬公司，故上述借貸並無併入財務狀況表內。於 2010 年 12 月 31 日的已併入及未併入綜合財務狀況表的借貸概述如下：

銀行信貸額及貸款  
(以種類及還款期分類)



百萬港元	2010				2009
	香港	其他 亞洲地區	美國	總值	總值
已併入綜合財務狀況表總借貸	<b>1,348</b>	<b>2,359</b>	<b>625</b>	<b>4,332</b>	3,825
本集團應佔借貸 (並未併入綜合財務狀況表)*：					
上海半島酒店 (50%)	-	<b>1,253</b>	-	<b>1,253</b>	930
比華利山半島酒店 (20%)	-	-	<b>218</b>	<b>218</b>	218
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	<b>1,253</b>	<b>218</b>	<b>1,471</b>	1,148
已併入及未併入綜合財務狀況表總 借貸	<b>1,348</b>	<b>3,612</b>	<b>843</b>	<b>5,803</b>	4,973

\* 指香港上海大酒店應佔借貸。

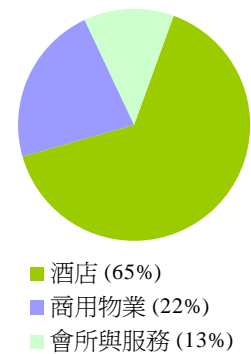
### 衍生金融工具

衍生金融工具一般用作對沖本集團的利率及匯率風險，按公允價值入賬。

### 現金流量表

營業淨現金收入增至 1,019 百萬港元，而 2009 年則為 761 百萬港元。增幅主要由於如上文所述，因酒店業務收入增加所致。大部分經營現金流用作資本性開支以及支付利息與股息。

### 資本性開支



本集團於2010年產生的資本性開支為276百萬港元（2009年：360百萬港元），分析如下：

百萬港元	2010	2009
酒店	<b>180</b>	159
商用物業	<b>61</b>	103
會所與服務	<b>35</b>	7
收購附屬公司額外權益的付款	-	91
	<b>276</b>	<b>360</b>

年內扣除資本性開支、利息及股息的現金流入淨額為568百萬港元，2009年則為流出824百萬港元。2009年的現金流出淨額主要由於就收購巴黎半島酒店項目20%權益而支付1,044百萬港元。

經計及投資及融資項目，而不計及於三個月後到期合共997百萬港元（2009年：437百萬港元）的銀行存款，現金及現金等價物於2010年12月31日合共為1,644百萬港元（2009年：1,380百萬港元）。

### 並未併入財務狀況表的資料

下列交易及事項並未於本集團的損益表、財務狀況表及現金流量表中反映，但被視為與財務報告使用者有關。

### 資本承擔

本集團致力提升酒店及投資物業的資產價值，以及改善該等資產的服務質素。於2010年12月31日，本集團的資本承擔合共為1,931百萬港元（2009年：738百萬港元），有關分析如下：

百萬港元	2010	2009
<b>資本性開支</b>		
已訂約	60	80
已授權惟未訂約	1,703	394
	<b>1,763</b>	<b>474</b>
<b>本集團佔合營公司的資本承擔</b>		
已訂約	-	40
已授權惟未訂約	168	224
	<b>168</b>	<b>264</b>
	<b>1,931</b>	<b>738</b>

本集團持有Al Maha Majestic S.à r.l.（「Al Maha」）之20%股權，該公司為本集團的聯營公司，負責開發巴黎半島酒店項目。本集團於2010年12月31日所佔20%的已訂約及已授權惟未訂約的資本承擔分別為108百萬港元（2009年：37百萬港元）及435百萬港元（2009年：474百萬港元）。本集團認為此等資本承擔將主要透過聯營公司作出銀行貸款提供資金，而本集團僅會在聯營公司無法安排資金的情況下提供資金以彌補不足。

本集團於2010年12月31日的已授權惟未訂約承擔包括香港半島酒店客房大型翻新工程及淺水灣綜合項目一個大型分階段提升計劃的預算開支1,181百萬港元。該資本承擔的開支分佈分析如下：

百萬港元	香港半島酒店	淺水灣綜合項目	總計
2011年內	93	175	268
2012年內	266	318	584
2013年內	83	218	301
2013年後	8	20	28
	<b>450</b>	<b>731</b>	<b>1,181</b>

綜合損益表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2010	2009 (重列)
營業額	3	4,707	4,218
銷貸成本		(378)	(334)
員工薪酬及相關費用		(1,639)	(1,512)
租金及水電		(542)	(531)
其他營業費用		(1,005)	(917)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,143	924
折舊及攤銷		(349)	(338)
營業盈利		794	586
利息收入		24	15
融資費用		(132)	(101)
淨融資費用		(108)	(86)
淨融資費用後盈利		686	500
應佔合營公司盈利	11	526	285
投資物業公允價值增值	4	1,938	1,998
減值虧損淨額撥備	5	110	-
其他非營業項目		-	(21)
除稅項前盈利		3,260	2,762
稅項			
本期稅項	6	(140)	(120)
遞延稅項	6	(85)	24
本年度盈利		3,035	2,666
盈利歸屬：			
本公司股東		3,008	2,660
非控股股東權益		27	6
本年度盈利		3,035	2,666
每股盈利，基本及攤薄 (港元)	7	2.04	1.82

歸屬於本年度應付本公司股東股息的詳情載於附註8。

綜合全面損益表 (百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2010	2009 (重列)
本年度盈利	<u>3,035</u>	<u>2,666</u>
扣除稅項後本年度其他全面收入：		
換算產生的匯兌差額：		
- 海外附屬公司的財務報告	35	88
- 合營公司的財務報告	33	(9)
- 聯營公司的貸款	<u>(31)</u>	<u>38</u>
	37	117
現金流量對沖：		
- 公允價值的有效部分變動	(66)	(21)
- 由權益轉撥至損益表	<u>57</u>	<u>46</u>
	28	142
本年度全面收入總額	<u>3,063</u>	<u>2,808</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	2,985	2,793
非控股股東權益	<u>78</u>	<u>15</u>
本年度全面收入總額	<u>3,063</u>	<u>2,808</u>



綜合財務狀況表 (百萬港元)

		於12月31日 2010	於12月31日 2009 (重列)	於1月1日 2009 (重列)
	附註			
<b>非流動資產</b>				
<b>固定資產</b>				
物業、機器及設備		5,850	5,549	5,791
投資物業		24,840	22,790	20,577
		<b>30,690</b>	28,339	26,368
聯營公司權益	10	494	498	-
合營公司權益	11	1,374	815	539
非上市股本票據權益		-	-	-
酒店管理合約投資	12	684	730	92
衍生金融工具		14	18	38
遞延稅項資產	13(b)	94	121	57
		<b>33,350</b>	30,521	27,094
<b>流動資產</b>				
存貨		105	98	114
應收貿易賬項及其他應收款項	14	451	391	378
衍生金融工具		23	27	25
銀行存款及現金	15	2,658	1,835	1,995
		<b>3,237</b>	2,351	2,512
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬項及其他應付款項	16	(1,037)	(957)	(939)
帶利息貸款	17	(879)	(769)	(695)
衍生金融工具		(93)	(95)	(93)
本年度稅項	13(a)	(55)	(67)	(90)
		<b>(2,064)</b>	(1,888)	(1,817)
<b>淨流動資產</b>		<b>1,173</b>	463	695
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>34,523</b>	30,984	27,789
<b>非流動負債</b>				
帶利息貸款	17	(3,453)	(3,056)	(2,498)
應付貿易賬項及其他應付款項	16	(266)	(246)	(249)
既定收益退休金供款淨額		(26)	(23)	(21)
衍生金融工具		(107)	(111)	(188)
遞延稅項負債	13(b)	(587)	(493)	(442)
		<b>(4,439)</b>	(3,929)	(3,398)
<b>淨資產</b>		<b>30,084</b>	27,055	24,391
<b>股本及儲備</b>				
股本	18	740	735	725
儲備		28,363	25,412	22,732
<b>歸屬本公司股東應佔權益總額</b>		<b>29,103</b>	26,147	23,457
非控股股東權益		981	908	934
<b>權益總額</b>		<b>30,084</b>	27,055	24,391

綜合現金流量表 (百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2010	2009
	附註	
<b>營業項目</b>		
淨融資費用後盈利	686	500
調整：		
折舊	346	335
酒店管理合約攤銷	3	3
利息收入	(24)	(15)
融資費用	132	101
出售物業、機器及設備虧損	2	3
外幣兌換收益	-	(1)
<b>營運資金變更前營業盈利</b>	<b>1,145</b>	<b>926</b>
存貨(增加)/減少	(2)	16
應收貿易賬項及其他應收款項增加	(33)	(12)
應付貿易賬項及其他應付款項增加/(減少)	63	(26)
<b>營業產生的現金</b>	<b>1,173</b>	<b>904</b>
稅項淨支付：		
已付香港利得稅	(101)	(123)
已付海外稅項	(53)	(20)
<b>營業項目的淨現金收入</b>	<b>1,019</b>	<b>761</b>
<b>投資項目</b>		
購買固定資產的付款	(276)	(269)
收購附屬公司額外股權的付款	-	(91)
收購聯營公司權益的付款	-	(453)
聯營公司的貸款	(27)	(22)
收購酒店管理合約的付款	-	(591)
出售固定資產所得款項	1	18
<b>投資項目的淨現金支出</b>	<b>(302)</b>	<b>(1,408)</b>
<b>融資項目</b>		
提取有期貸款	1,151	1,414
償還有期貸款	-	(200)
循環信貸淨減少	(927)	(551)
存放3個月後到期的帶利息銀行存款	(560)	(437)
利息及其他融資費用	(137)	(139)
利息收入	22	15
支付股息予本公司股東	(29)	(46)
支付股息予非控股股東	(5)	(7)
<b>融資項目的淨現金(支出)/收入</b>	<b>(485)</b>	<b>49</b>
現金及現金等價物淨增加/(減少)	232	(598)
於1月1日之現金及現金等價物	1,380	1,979
匯率變動的影響	32	(1)
<b>於12月31日之現金及現金等價物</b>	<b>1,644</b>	<b>1,380</b>

*綜合損益表、綜合全面損益表、綜合財務狀況表及綜合現金流量表附註*

**1. 重要會計政策及合規聲明**

本財務報告是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則（包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及闡釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的規定編製。本財務報告同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂的香港財務報告準則，該等準則於本集團及本公司的本會計期間首次生效。首次應用該等與本集團及本公司相關的新訂及經修訂準則所引致對本期及以往會計期間的任何會計政策變更，已於本財務報告內反映，有關資料載於附註2。

**2. 會計政策的變動**

香港會計師公會已頒佈兩項經修訂香港財務報告準則、多項香港財務報告準則的修訂及兩項新闡釋，有關準則、修訂及闡釋於本集團的本會計期間首次生效。其中，下列進展與本集團的財務報告有關：

- 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)；
- 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（國際財務報告闡釋委員會）闡釋第5條：*財務報表之呈列 — 借款人按載有即時還款條款之定期貸款分類*；及
- 香港會計準則第12條之修訂：*利得稅*

## 2. 會計政策的變動續 (續)

本集團並無採納任何於本會計期間尚未生效的任何新準則或闡釋，惟已根據香港會計準則第12條*利得稅*之修訂，修改香港會計準則第40條*投資物業*所載投資物業就以公允價值入賬所確認之遞延稅項。該修訂將於2012年1月1日或之後開始的年度期間起生效，惟於該修訂允許的情況下，本集團已決定提前採納該修訂。

### *提前採納香港會計準則第12條之修訂：利得稅*

因香港會計準則第12條之修訂而產生的政策變動是唯一對本期間或可比較期間產生重大影響的變動。由於此項政策變動，故本集團目前的遞延稅項負債，乃參考假設於報告日期將其投資物業以賬面值出售所產生的稅項，除非該物業為可折舊及以持有為商業模式，而此模式的目的為不透過出售形式而使用該物業，並於持有期間享受該物業絕大部份經濟利益。修訂前，如該等物業乃根據租賃權益持有，遞延稅項一般假設有關資產透過使用收回其價值而採用的稅率計算。

本集團已追溯採用此會計政策變動，重列2009年及2010年1月1日之期初結餘，進而對截至2009年12月31日止年度的比較數字作出調整。由於本集團的若干物業位於香港，無需繳納資本利得稅，從而導致就估值收益計提之遞延稅項金額減少3,107百萬港元。

### *因香港財務報告準則的發展而導致的其他會計政策變動*

香港會計準則第39條的修訂及香港（國際財務報告闡釋委員會）闡釋第5條的頒佈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年）引入的有關香港會計準則第17條「租賃」的綜合標準之修訂，導致本集團部分位於香港的租賃土地權益之分類由經營租賃改為融資租賃，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. 營業額 (百萬港元)

本公司乃投資控股公司；其附屬公司、聯營公司及合營公司的主要業務為擁有、管理及營運酒店、商用物業及會所與服務。

營業額是按照就服務、產品與各項設施（包括管理費及租金收入）的發票總金額計算。年內已在營業額中確認的各項重要收入類別如下：

	2010	2009 (重列)
酒店 (附註9(a))		
客房	1,549	1,355
餐飲	1,123	987
商用	567	556
其他	337	282
	<b>3,576</b>	3,180
商用物業 (附註9(a))	688	637
會所與服務 (附註9(a))	443	401
	<b>4,707</b>	4,218

### 4. 投資物業公允價值增加

本集團所有投資物業已於2010年12月31日按公開市值重估，而市值乃主要參考淨租金收入並計及可能修訂的租金收入計算。年內投資物業的公允價值變動在綜合損益表入賬。估值由獨立於本集團的估值師行進行，有關估值師行的僱員均於估物業所在地區及所屬類別擁有新近經驗。

### 5. 減值虧損撥回

本集團的固定資產（不包括獨立估值為公允價值的投資物業）。按成本減累計折舊及減值虧損，於2010年12月31日，董事認為由於芝加哥的酒店物業大幅改善，故之前就芝加哥半島酒店作出的減值撥備，應全數撥回110百萬港元至其原來成本減去累計折舊後的數額。減值撥備的撥回乃根據物業的可收回金額計算，即由獨立專業估值師參考資產的貼現現金流估值模型。

6. 綜合損益表內的利得稅 (百萬港元)

	2010	2009 (重列)
<b>本期稅項 - 香港利得稅</b>		
本年度稅項撥備	111	101
以往年度超額撥備	(5)	(1)
	<b>106</b>	<b>100</b>
<b>本期稅項 - 海外</b>		
本年度稅項撥備	43	36
以往年度超額撥備	(9)	(16)
	<b>34</b>	<b>20</b>
	<b>140</b>	<b>120</b>
<b>遞延稅項</b>		
有關重估海外投資物業的遞延稅項		
負債淨額增加／(減少)	26	(46)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	47	19
以往年度不足撥備	10	-
轉撥自對沖儲備	2	3
	<b>85</b>	<b>(24)</b>
<b>總計</b>	<b>225</b>	<b>96</b>

2010年香港利得稅撥備是按年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。

7. 每股盈利

(a) 每股盈利 - 基本

	2010	2009 (重列)
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	3,008	2,660
已發行股份的加倍權平均數值 (百萬股)	1,474	1,460
每股盈利 (港元)	<b>2.04</b>	<b>1.82</b>
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>(百萬股)</b>	<b>(百萬股)</b>
於1月1日已發行股份	1,470	1,450
向選擇以股份取代2009年末期及 2010年中期現金股息的股東	4	10
於12月31日加權平均股份數目	<b>1,474</b>	<b>1,460</b>

7. 每股盈利 (續)

(b) 每股盈利 - 攤薄

於截至2010年及2009年12月31日止年度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。

8. 股息 (百萬港元)

(a) 本年度應付本公司股東股息

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
已宣派及支付中期股息每股4港仙 (2009年：每股3港仙)	59	44
報告期間結束後建議分派末期股息每股8港仙 (2009年：每股6港仙)	<u>118</u>	<u>88</u>
	<u>177</u>	<u>132</u>

報告期間結束後建議分派的末期股息並未在報告期間結束後確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付予本公司股東的股息

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
屬於上一財政年度，並於本年度核准及 支付末期股息每股6港仙 (2009年：每股10.5港仙)	<u>88</u>	<u>152</u>

## 9. 分部報告 (百萬港元)

本集團按業務性質劃分分部的準則與集團高級管理人員作內部資料呈報所採用的準則一致，以進行資源分配及表現評估。集團確定的匯報分部如下：

酒店	此分部包括由經營酒店、出租酒店大樓內商場及辦公室等產生的收益。  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）及住宅物業及於該等物業經營的餐廳業務。
會所與服務	此分部從事經營高爾夫球場、山頂纜車、餐飲產品批發和零售、洗衣服務及為會所提供管理及顧問服務。

本集團並無將任何經營分部合併計算。

### (a) 分部業績及資產 (百萬港元)

本集團的高級管理人員監察各個須匯報分部應佔的業績，參考該等分部錄得的銷售額及直接產生的支出或該等分部應佔資產折舊或攤銷產生的支出，將收入及支出分配至須匯報分部。並非由匯報分部直接應佔的其他支出（包括總部支出）則參考各分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利而分配至各分部。利息收入及支出、聯營公司及合營公司業績、稅項及任何非營業項目不會分配至各分部。

分部業績以利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利呈報。除有關利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的資料外，管理層亦獲提供有關折舊及攤銷的分部資料。

分部資產包括所有由各分部直接持有的有形及無形資產以及流動資產，但不包括聯營公司及合營公司權益、衍生金融工具、遞延稅項資產以及銀行存款及現金。公司層面資產則參考總分部資產分配予各分部。

有關本集團為作資源分配及評估截至2010年及2009年12月31日止年度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：



9. 分部報告 (百萬港元) (續)

(a) 分部業績及資產 (百萬港元) (續)

	酒店		商用物業		會所與服務		綜合	
	2010	2009 (重列)	截至12月31日止年度		2010	2009 (重列)	2010	2009 (重列)
須匯報分部收入*	<b>3,576</b>	3,180	<b>688</b>	637	<b>443</b>	401	<b>4,707</b>	4,218
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前的須匯報 分部營業盈利	<b>604</b>	432	<b>450</b>	418	<b>89</b>	74	<b>1,143</b>	924
折舊及攤銷	<b>(324)</b>	(314)	<b>(6)</b>	(5)	<b>(19)</b>	(19)	<b>(349)</b>	(338)
分部營業盈利	<b>280</b>	118	<b>444</b>	413	<b>70</b>	55	<b>794</b>	586
須匯報分部資產	<b>15,376</b>	14,479	<b>15,706</b>	14,338	<b>848</b>	741	<b>31,930</b>	29,558
* 分部收入分析								
	<b>2010</b>	<b>2009</b> (重列)						
酒店								
- 客房	<b>1,549</b>	1,355						
- 餐飲	<b>1,123</b>	987						
- 商業	<b>567</b>	556						
- 其他	<b>337</b>	282						
	<b>3,576</b>	3,180						
商用物業								
租金收入：								
- 住宅物業	<b>392</b>	398						
- 辦公室	<b>66</b>	70						
- 商場	<b>230</b>	169						
	<b>688</b>	637						
會所與服務								
- 經營機場貴賓室	<b>106</b>	94						
- 經營纜車	<b>95</b>	79						
- 其他	<b>242</b>	228						
	<b>443</b>	401						
	<b>4,707</b>	4,218						

(b) 須匯報分部損益及資產對賬 (百萬港元)

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。

資產

	2010	2009 (重列)
須匯報分部資產	<b>31,930</b>	29,558
聯營公司權益	<b>494</b>	498
合營公司權益	<b>1,374</b>	815
衍生金融工具	<b>37</b>	45
遞延稅項資產	<b>94</b>	121
銀行存款及現金	<b>2,658</b>	1,835
綜合資產總值	<b>36,587</b>	32,872

9. 分部報告 (百萬港元) (續)

(c) 地域資料 (百萬港元)

下表載列以下地區的資料：(i)本集團外界客戶收入及(ii)本集團指定非流動資產總額(不包括衍生金融工具及遞延稅項資產)。收入的地點以提供服務或交付貨品的地點為依據分析。指定非流動資產(不包括衍生金融工具及遞延稅項資產)就物業、廠房及設備而言，以實物資產所在地點劃分，而無形資產就按其分配到的營運地點而劃分，聯營公司、合營公司及非上市股本票據權益及於酒店管理合約投資則以營運地點劃分。

	外界客戶收入		指定非流動資產	
	2010	2009	2010	2009
香港(註冊成立地點)	<b>2,103</b>	1,870	<b>23,753</b>	21,888
中國內地	<b>362</b>	295	<b>2,728</b>	2,119
美國	<b>957</b>	919	<b>2,495</b>	2,345
日本	<b>762</b>	661	<b>1,258</b>	1,158
泰國	<b>241</b>	234	<b>1,514</b>	1,359
菲律賓	<b>240</b>	190	<b>307</b>	284
越南	<b>42</b>	49	<b>93</b>	89
法國	-	-	<b>1,094</b>	1,140
	<b>2,604</b>	2,348	<b>9,489</b>	8,494
	<b>4,707</b>	4,218	<b>33,242</b>	30,382

10. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於12月31日	
	2010	2009
應佔淨資產	-	-
商譽	<b>15</b>	15
	<b>15</b>	15
減：減值虧損	<b>(15)</b>	(15)
	-	-
借予聯營公司貸款*	<b>494</b>	498
	<b>494</b>	498

\* 聯營公司貸款以歐元入賬，為無抵押及按法國稅務機關公佈的稅率計息及按估計可收回價值列賬。貸款其中4.7百萬歐元(48.9百萬港元)(2009年：2百萬歐元(22百萬港元))須於2014年11月或之前償還，而其餘貸款須於2017年4月25日償還。

## 10. 聯營公司權益 (百萬港元) (續)

(a) 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詳情	本集團的實際權益*	主要業務
Al Maha Majestic S.à r.l. ("Al Maha")	法團公司	盧森堡 / 法國	12,500 歐元	20%	投資控股
Majestic EURL ("Majestic")	法團公司	法國	20,000,000 歐元	20%	酒店投資及投資控股

\* 本集團的實際權益由本公司間接持有。Al Maha持有Majestic 100%直接權益。

(b) 聯營公司於截至2010年12月31日止年度應佔收入為零港元（2009年：7百萬港元），而於截至2010年12月31日止期間應佔業績為零港元（2009年：零港元）。聯營公司於2010年12月31日應佔資產為526百萬港元（2009年：521百萬港元），而於2010年12月31日應佔負債為526百萬港元（2009年：521百萬港元）。於2010年12月31日，應佔聯營公司累計業績金額不大。

## 11. 合營公司權益 (百萬港元)

	2010	2009
應佔匯兌儲備	114	81
應佔保留溢利	802	276
應佔淨資產	916	357
借予合營公司貸款 (附註 11(b))	458	458
	<b>1,374</b>	<b>815</b>

(a) 合營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊或成立地點	已發行及繳足股本之詳情	本集團的實際權益*	主要業務
The Peninsula Shanghai (BVI) Limited (「TPS」)	法團公司	英屬處女群島	1,000美元	50%	投資控股

\* 本集團於TPS的權益由本公司間接持有。TPS持有Evermore Gain Limited (「EGL」) 100%直接權益 (EGL於2007年在香港註冊成立)，而EGL則持有上海外灘半島酒店有限公司 (「PSW」) 100%直接權益。於中華人民共和國註冊成立的PSW為外商獨資企業。PSW全權負責上海半島酒店的發展及經營。上海半島酒店業務包括酒店式公寓業務、商場及其他相關設施。於2010年12月31日，EGL及PSW的已繳足股本分別為1港元（2009年：1港元）及117,500,000美元（2009年：117,500,000美元）。

**11. 合營公司權益 (百萬港元) (續)**

(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11(a)所述，全部貸款已繳作PSW的資本。

(c) 以下為本集團擁有一半股權的合營公司財務資料概要：

	<b>2010</b>	2009
非流動資產	<b>6,024</b>	3,317
流動資產	<b>191</b>	964
流動負債	<b>(1,160)</b>	(589)
非流動負債	<b>(3,224)</b>	(2,977)
<b>淨資產</b>	<b>1,831</b>	715
收入	<b>385</b>	50
營業支出	<b>(349)</b>	(47)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>36</b>	3
重大／開業前支出	<b>(17)</b>	(74)
折舊	<b>(95)</b>	(12)
淨融資費用	<b>(100)</b>	(11)
扣除非營業項目前虧損	<b>(176)</b>	(94)
非營業項目*	<b>1,698</b>	840
稅項 - 遞延稅項	<b>(470)</b>	(176)
<b>本年度盈利</b>	<b>1,052</b>	570

\* 非營業項目指就合營公司對物業估值（包括分類為投資物業的公寓）作出的調整。

(d) PSW已向一家獨立金融機構抵押其土地使用權、固定資產及發展中物業，作為PSW融資貸款1,894百萬港元（人民幣1,600百萬元）（2009年：1,818百萬港元（人民幣1,600百萬元））的抵押品。此等已抵押資產賬面淨值為6,024百萬港元（人民幣5,089百萬元）（2009年：4,134百萬港元（人民幣3,639百萬元））。

12. 酒店管理合約投資 (百萬港元)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>成本</b>		
於1月1日	<b>826</b>	185
年內增置 (附註(b))	-	591
匯兌調整	<b>(43)</b>	50
於12月31日	<b>783</b>	826
<b>累計攤銷</b>		
於1月1日	<b>(96)</b>	(93)
年內攤銷	<b>(3)</b>	(3)
於12月31日	<b>(99)</b>	(96)
賬面淨值	<b>684</b>	730

年內之攤銷支出已在綜合損益表內計入為「折舊及攤銷」。

酒店管理合約投資指：

- (a) 本集團就比華利山半島酒店(「PBH」)為期45年的長期管理合約所應佔的對The Belvedere Hotel Partnership(「BHP」)的投資成本。
- (b) 於2009年，本集團於巴黎半島酒店項目的投資57.7百萬歐元(591百萬港元)乃用於收購此酒店的長期酒店管理合約。管理合約將由酒店開始營業日期起予以攤銷，為期50年。

13. 財務狀況表內的利得稅 (百萬港元)

(a) 財務狀況表內的本期稅項

	2010	2009
本年度香港利得稅撥備	111	101
已付暫繳利得稅	(81)	(75)
	30	26
以往年度香港利得稅撥備結餘	4	3
海外稅項撥備	19	38
	53	67
代表：		
預付稅項 (附註14)	(2)	-
本期應付稅項 (列為流動負債)	55	67
	53	67

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

本集團在綜合財務狀況表確認的遞延稅項 (資產) / 負債各部分及年內的變動如下：

	投資 物業重估	稅項抵免 超出相關 折舊數額	撥備及 其他	稅項 虧損	現金 流量對沖	總計
遞延稅項產生自：						
於2009年1月1日	2,881	515	(18)	(219)	(29)	3,130
會計政策變動之影響	(2,723)	(22)	-	-	-	(2,745)
於2009年1月1日重列結餘	158	493	(18)	(219)	(29)	385
(計入) / 扣除自損益	(46)	53	(1)	(33)	3	(24)
扣除自儲備	2	3	(1)	2	5	11
於2009年12月31日及 2010年1月1日重列結餘	114	549	(20)	(250)	(21)	372
扣除自 / (計入) 損益	26	99	(4)	(38)	2	85
扣除自 / (計入) 儲備	15	16	(1)	6	-	36
於2010年12月31日	155	664	(25)	(282)	(19)	493

倘稅項涉及相同的稅務當局並可合法進行抵銷，則遞延稅項資產及負債可化為淨額。

以下數字經適當進行抵銷後確定，並分別列於財務狀況表。

13. 財務狀況表內的利得稅 (百萬港元) (續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債 (續)

	於12月31日 2010	2009 (重列)	於1月1日 2009 (重列)
遞延稅項淨資產	(94)	(121)	(57)
遞延稅項淨負債	587	493	442
	<b>493</b>	<b>372</b>	<b>385</b>

14. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	2010	2009
應收貿易賬項 (賬齡分析如下)	211	175
租約按金、預付費用及其他應收款	238	216
預付稅項 (附註13(a))	2	-
	<b>451</b>	<b>391</b>

本集團及本公司預期於超過一年後收回或確認作支出的應收貿易賬項為75百萬港元 (2009年: 73百萬港元)。預期所有其他應收貿易賬項及其他應收款項均會於一年內收回或確認作支出。

董事認為所有應收貿易賬項及其他應收款項賬面值與其公允價值相若。

應收貿易賬項賬齡分析如下:

	2010	2009
本期	185	145
逾期少於1個月	22	19
逾期1至3個月	3	9
逾期超過3個月但少於12個月	1	2
逾期金額	26	30
	<b>211</b>	<b>175</b>

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。

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

15. 銀行存款及現金 (百萬港元)

	2010	2009
帶利息銀行存款	2,563	1,771
銀行存款及現金	95	64
銀行存款及現金總額	2,658	1,835
減：三個月後到期的銀行存款	(997)	(437)
銀行透支 (附註 17)	(17)	(18)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	1,644	1,380

於年終的銀行存款及現金包括海外附屬公司所持有的銀行存款858百萬港元 (2009年：706百萬港元)，乃須受當時監管及外匯限制所限。

16. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

	2010	2009 (重列)
應付貿易賬項 (賬齡分析如下)	133	119
應付利息	5	5
應付固定資產款項	17	32
租客按金	308	295
賓客按金	103	86
高爾夫球會籍按金	117	109
其他應付賬項	620	557
按攤銷成本計量的金融負債	1,303	1,203
減：應付貿易賬款及其他應付款項的非流動部分	(266)	(246)
應付貿易賬款及其他應付款項的流動部分	1,037	957

本集團應付貿易賬項及其他應付款項預期於超過一年後清償或確認作收入的為數354百萬港元 (2009年：340百萬港元)。預期所有其他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。

董事認為所有應付貿易賬項及其他應付款項賬面值與其公允價值相若。

應付貿易賬項賬齡分析如下：

	2010	2009
少於3個月	131	117
3至6個月	2	2
	133	119



17. 帶利息貸款 (百萬港元)

	2010	2009
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	5,491	5,005
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	306	278
	<b>5,797</b>	<b>5,283</b>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	4,346	3,830
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	17	18
	<b>4,363</b>	<b>3,848</b>
減：未攤銷融資費用	(31)	(23)
	<b>4,332</b>	<b>3,825</b>
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	862	751
須於接獲通知時償還的銀行透支 (附註15)	17	18
	<b>879</b>	<b>769</b>
長期銀行貸款的還款期如下：		
1年至2年	1,105	734
2年至5年	2,379	2,345
	<b>3,484</b>	<b>3,079</b>
減：未攤銷融資費用	(31)	(23)
長期銀行貸款的非流動部分	3,453	3,056
<b>帶利息貸款總額</b>	<b>4,332</b>	<b>3,825</b>

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

本集團所有銀行信貸均須符合與本集團若干財務狀況表數據比率有關的契約，此為金融機構借貸安排的慣例。若本集團違反該等契約，已動用的貸款將須於接獲通知時繳還。本集團定期監察本集團的財務狀況，以遵守該等契約。於2010年及2009年12月31日，本集團均無違反該等已動用貸款的相關契約。

18. 股本

	2010	2009
每股面值0.50港元的股份數目 (百萬股)		
法定股本	1,800	1,800
已發行股本		
於1月1日	1,470	1,450
根據以股代息計劃發行的新股 (附註)	10	20
於12月31日	<b>1,480</b>	<b>1,470</b>

18. 股本 (續)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>股份面值</b> (百萬港元)		
法定股本	<b>900</b>	900
已發行股本		
於1月1日	<b>735</b>	725
根據以股代息計劃發行的新股 (附註)	<b>5</b>	10
於12月31日	<b>740</b>	735

本年度發行的所有普通股在各方面均與現已發行股份享有同等權益。所有股東均有權收取不時宣派的股息，並可於本公司大會享有一股一票的投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

*附註*

年內，本公司根據以股代息計劃發行及配發的已繳足新股如下：

	股份數目 百萬股	以股代息 股份價格 港元	增加	
			股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元
<b>2010</b>				
2009年末期以股代息	<b>5.8</b>	<b>11.980</b>	<b>3</b>	<b>66</b>
2010年中期以股代息	<b>3.6</b>	<b>13.716</b>	<b>2</b>	<b>47</b>
	<b>9.4</b>		<b>5</b>	<b>113</b>
2009				
2008年末期以股代息	16.7	6.888	8	106
2009年中期以股代息	3.4	10.344	2	34
	20.1		10	140

## 19. 承擔 (百萬港元)

於2010年12月31日未列入本財務報告內的資本承擔如下：

	於2010年 12月31日	於2009年 12月31日
<b>資本承擔</b>		
已訂約	60	80
已授權惟未訂約		
- 香港半島酒店客房大型翻新工程	450	-
- 淺水灣綜合物業優化計劃	731	-
- 其他	522	394
	<b>1,763</b>	<b>474</b>
<b>本集團佔合營公司的資本承擔</b>		
已訂約	-	40
已授權惟未訂約	168	224
	<b>168</b>	<b>264</b>
	<b>1,931</b>	<b>738</b>

本集團持有Al Maha Majestic S.à r.l. (「Al Maha」) 之20%股權，該公司為本集團的聯營公司，負責開發巴黎半島酒店項目。本集團於2010年12月31日所佔20%的已訂約及已授權惟未訂約的資本承擔分別為108百萬港元（2009年：37百萬港元）及435百萬港元（2009年：474百萬港元）。本集團認為此等資本承擔將主要透過聯營公司作出銀行貸款提供資金，而本集團僅會在聯營公司無法安排資金的情況下提供資金以彌補不足。

## 20. 比較數字

由於採用香港會計準則第12條*利得稅*的修訂，若干比較數字已作出調整，以反映與按公允價值入賬的投資物業相關的遞延稅項負債的應計項目減少。相關會計政策變動的進一步詳情已於附註2披露。

若干比較數字經已重列以符合本年度的呈報方式。

## 其他公司資料

### 購買、出售與贖回上市證券

本公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 企業管治

本公司致力確保業務符合高水平的企業管治，在監督及管理方面訂有適當的監控程序，以保障股東及權益相關者的利益，及管理整體業務風險。本公司亦會定期檢討本身的管治政策及常規，以配合營運經驗、企業管治的新發展及預期會調整的監管要求。

載於本公司 2010 年報的企業管治報告旨在告知股東及權益相關者有關本公司最新的企業管治政策及常規。

本公司已遵守上市規則附錄 14 企業管治常規守則（管治守則）的所有原則，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及成立提名委員會除外，有關詳情載於 2010 年報。

年內，本公司一直遵守管治守則所載全部守則條文。

本公司採納董事進行本公司證券交易的守則（證券守則），其條款的嚴格程度不下於聯交所的上市規則附錄 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年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佈的股價敏感資料，故本公司已將證券守則的涵蓋範圍擴展至該等僱員。

高層管理人員亦確認已完全遵守本公司採納的，有關指定僱員在進行本公司證券交易時規定的守則。

### 末期股息

末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末期股息。依據此項以股代息計劃發行的新股，須待聯交所上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情的通函及選擇以股代息的表格，將於 2011 年 5 月 23 日寄予各股東。

### 暫停股份過戶登記日期

2011年5月12日至2011年5月16日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記。凡欲獲派末期股息而尚未登記過戶者，須於2011年5月11日（星期三）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號舖，辦理股份過戶登記手續。

倘若 2011 年股東週年大會上通過相關決議案，則末期股息將約於 2011 年 6 月 24 日派付予 2011 年 5 月 16 日名列股東名冊的股東。

### 股東週年大會及年報

股東週年大會將於 2011 年 5 月 16 日中午 12 時正假座香港半島酒店舉行。2011 年股東週年大會通告及 2010 年報將約於 2011 年 4 月 11 日派送予股東，並上載於本公司和香港聯合交易所的網站。

承董事局命

公司秘書

廖宜菁

香港，2011年3月22日

於本公告日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

非執行主席  
米高嘉道理爵士

非執行副主席

貝思賢

執行董事

董事總經理兼行政總裁

郭敬文

財務總裁

郭禮賢

營運總監

包華

非執行董事

麥高利

毛嘉達

利約翰

高富華

獨立非執行董事

李國寶爵士

黃志祥

麥禮賢

包立德

卜佩仁

馮國綸博士