

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。本集團的財務報告摘要載於第50及51頁的財務業績概覽。

損益表 — 分析本集團本年的財務表現，反映盈利能力及趨勢。本集團的損益表載於第98頁，而本集團表現的詳細論述載於本財務概論的第54至63頁。

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。本集團的財務狀況表載於第100頁，而本集團財務狀況的詳細論述載於本財務概論的第63至65頁。

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。本集團的現金流量表載於第103頁，而本集團現金流量的詳細論述載於本財務概論的第66頁。

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。本集團個別酒店及商用物業的主要營運數據概要載於第94及95頁的十年業務概況。

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分經濟利益則除外。鑒於上文所述，本集團毋須就香港投資物業重估的暫時差額作出遞延稅項負債撥備，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獲剔除確認，作為過往年度之調整。本集團提早採用該修訂而對損益表產生的影響詳情載於財務報告附註2。

本集團的經調整資產淨值

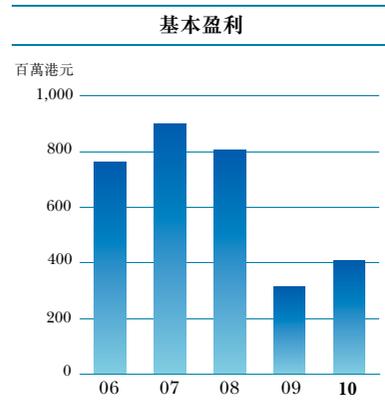
為呈報財務報告，本集團已根據香港財務報告準則應用成本方式（而非公允價值方式）作為其酒店（不包括位於酒店的商場及辦公室）及高爾夫球場的會計政策。根據成本方式，酒店及高爾夫球場按折舊成本減除任何累計減值虧損計量。不應用公允價值方式，是為避免將酒店物業及高爾夫球場的不必要短期公允價值的變動列入損益表內，而此等變動資料被視為與酒店及高爾夫球場營運的相關經濟表現無關。然而，為了向使用本財務報告的人士提供更多有關本集團淨資產價值的資料，董事已委任一名獨立第三方對本集團酒店及高爾夫球場於2010年12月31日的公允市值作評估，估值詳情載於第64頁。倘該等資產按公允價值而非按成本減除折舊及任何減值撥備列賬（且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：

(百萬港元)	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：相關遞延稅項及少數股東權益	(366)	(135)
	2,785	2,424
經調整後的股東應佔淨資產	31,888	28,571
經審核的每股淨資產 (港元)	19.66	17.79
經調整的每股淨資產 (港元)	21.55	19.44

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：

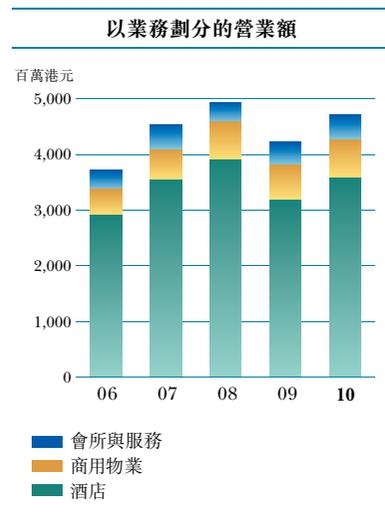


(百萬港元)	2010	2009 (重列)	2010/2009 變動
股東應佔盈利	3,008	2,660	13%
投資物業公允價值增加	(1,938)	(1,998)	
撥回減值虧損	(110)	-	
應佔合營公司物業估值收益(已扣除稅項)	(614)	(315)	
其他非營業項目	-	21	
非營業項目的相關稅項及非控股股東權益	62	(45)	
股東應佔基本盈利	408	323	26%
按基本盈利計算的每股盈利(港元)	0.28	0.22	27%

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%。下頁之圖表乃以業務及地域形式所劃分的綜合營業額概要：



財務概論

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	3,576	76%	3,180	75%	12%
商用物業	688	15%	637	15%	8%
會所與服務	443	9%	401	10%	10%
	4,707	100%	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%
	4,707	100%	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%
	1,549	1,123	567	337	3,576	1,355	987	556	282	3,180	12%
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%
	436	240	34	71	781	235	99	8	40	382	104%

* 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。酒店的平均可出租客房收入較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2001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18日舉行盛大開幕典禮，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, 越南胡志明市	11	28	3	42	13	34	2	49
	392	66	230	688	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%)。住宅物業收入與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%)。摩天台的訪客人數錄得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。

會所與服務 除鵝園渡假酒店外, 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
	443	401

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、中國大陸及台灣的店舖更錄得大額升幅，買賣活動亦較2009年強勁。

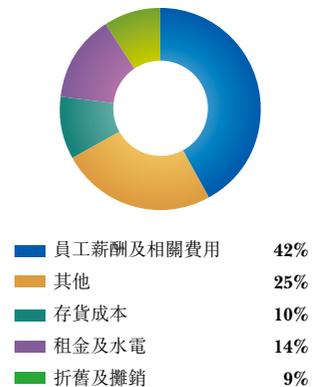
由於泰銖升值，泰國鄉村俱樂部的收入總額達58百萬港元，較2009年增加6百萬港元（12%），而以泰銖收入計算，實質收入與2009年相若。儘管泰國政局持續緊張及外國旅客人數減少，高爾夫球場數仍與2009年相若。

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州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。

經營成本



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%，但佔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
	5,408	1,547	6,955	5,311	1,515	6,826
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
	5,408	1,547	6,955	5,311	1,515	6,826

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

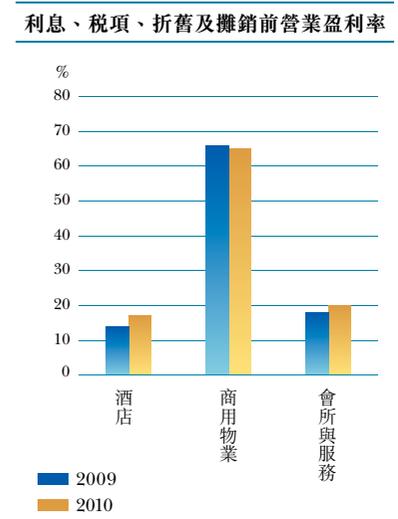
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加24%至1,143百萬港元。



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				
酒店	461	116	27	604
商用物業	425	25	–	450
會所與服務	109	14	(34)	89
	995	155	(7)	1,143
	87%	14%	(1%)	100%
2009 (重列)				
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%
2010 / 2009 變動	12%	57%	89%	24%

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%)



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。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。

非營業項目

非營業項目的分析如下：

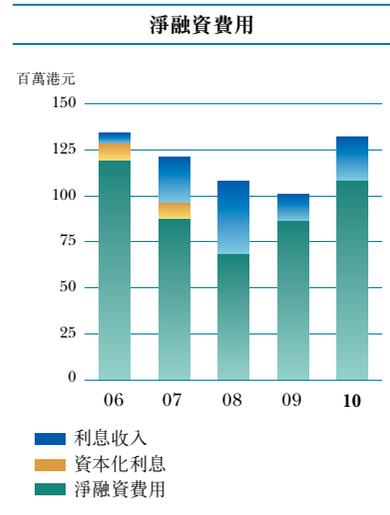
(百萬港元)	2010	2009
投資物業公允價值增加	1,938	1,998
撥回減值虧損	110	-
出售投資物業的收益	-	18
聯營公司權益減值虧損	-	(15)
鵝園渡假酒店的關閉成本	-	(24)
	2,048	1,977

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2,335百萬元的貸款融資，當中人民幣2,117百萬元已於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年非營業項目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九家酒店，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。

集團酒店、投資及其他物業於2010年12月31日所佔的賬面值及市值載於下表：

	集團權益	市值(百萬港元)	賬面值(百萬港元)
酒店			
綜合酒店			
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
		17,282	14,167
合營公司(集團應佔價值)			
上海半島酒店	50%	3,051	3,012
酒店總值		20,333	17,179
商用物業			
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
商用物業總值		15,624	15,624
其他物業			
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	75%	246	247
鶉園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
其他物業總值		796	779
總值		36,753	33,582

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.的20%股本權益及20%相關股東貸款。Al Maha Majestic S.à r.l.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 Majestic S.à r.l.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1,674百萬港元（2009年：1,990百萬港元）後，綜合淨借貸減少至2,658百萬港元（2009年：1,835百萬港元）。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。

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：

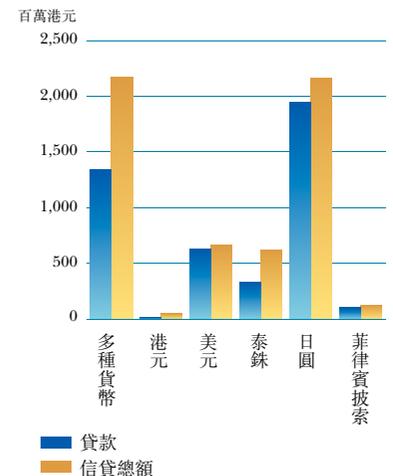
(百萬港元)	2010				2009 總值
	香港	其他亞洲 地區	美國	總值	
已併入綜合財務狀況表總借貸	1,348	2,359	625	4,332	3,825
本集團應佔借貸(並未併入 綜合財務狀況表)*：					
上海半島酒店(50%)	-	1,253	-	1,253	930
比華利山半島酒店(20%)	-	-	218	218	218
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	1,253	218	1,471	1,148
已併入及未併入綜合財務 狀況表總借貸	1,348	3,612	843	5,803	4,973

*指香港上海大酒店有限公司應佔借貸。

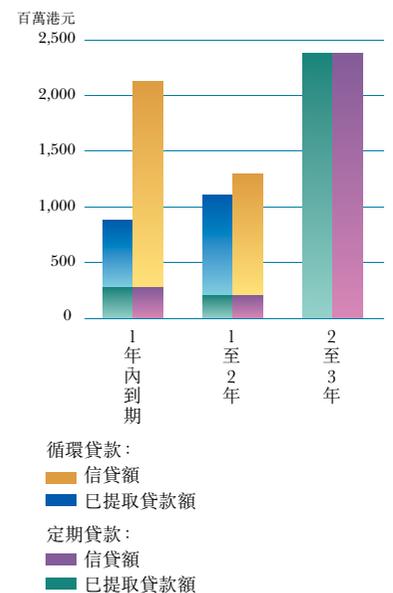
衍生金融工具

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。

銀行信貸額及貸款 (以貨幣分類)



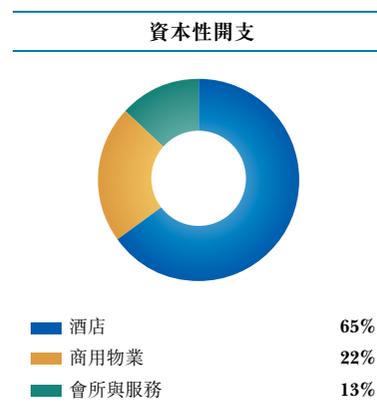
銀行信貸額及貸款 (以種類及還款期分類)



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。

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	180	159
商用物業	61	103
會所與服務	35	7
收購附屬公司額外權益的付款	-	91
	276	360

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
資本性承擔		
已訂約	60	80
已授權惟未訂約	1,703	394
	1,763	474
集團就合營公司的資本承擔		
已訂約	-	40
已授權惟未訂約	168	224
	168	264
	1,931	738

本集團持有 Al Maha Majestic S.à r.l. 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（2008 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
	450	731	1,181

或然負債

於 2010 年 12 月 31 日，本集團及本公司的或然負債分析如下：

(百萬港元)	集團		公司	
	2010	2009	2010	2009
為附屬公司貸款及其他銀行額度提供的擔保	–	–	4,402	3,866
其他擔保	1	1	1	1
	1	1	4,403	3,867

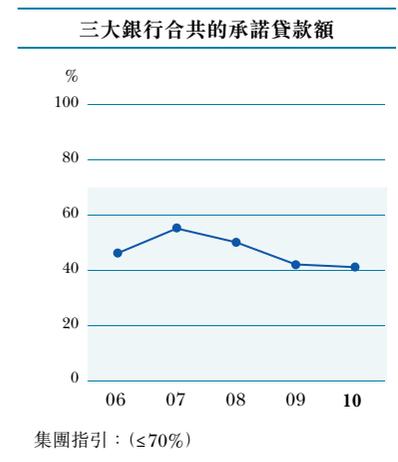
董事認為以上或然負債均不會實現，因此並無就此於財務報告作出撥備。

毋須調整的結算日後事項

於結算日後，董事擬就截至 2010 年 12 月 31 日止年度派發末期股息每股 8 港仙，有關股息將於 2011 年 6 月 24 日派發。末期股息須由股東在將於 2011 年 5 月 16 日舉行的股東週年大會上批准後方能作實，且沒有於本財務報告作出撥備。

庫務管理

本集團所有的融資及庫務活動，包括大部分的融資需要、貨幣及利率風險，均在企業層面中集中管理和受監控。



在此劃一政策下，部分營運附屬公司會對所經營業務內的某些交易特有的財務風險進行監察，而聯營及合營公司則根據本身情況個別安排財務及庫務事項。

流動資金風險

本集團的政策為定期監察現期及預期流動資金需要，確保符合貸款契約的規定，並確保集團維持足夠的現金儲備及從主要金融機構取得充足的承諾貸款額，以符合規定並應付承擔所需。於2010年5月，全資附屬公司 Peninsula of Tokyo Limited 與兩家國際銀行簽訂兩份價值各60億日圓的5年期貸款融資。該等融資為無抵押，並由本公司作擔保。

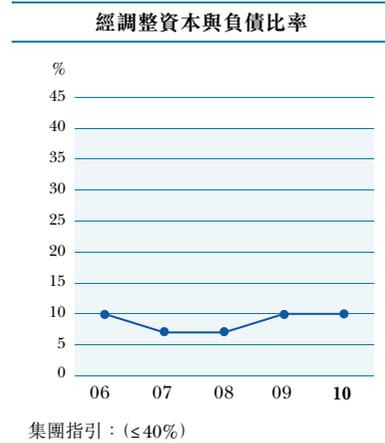
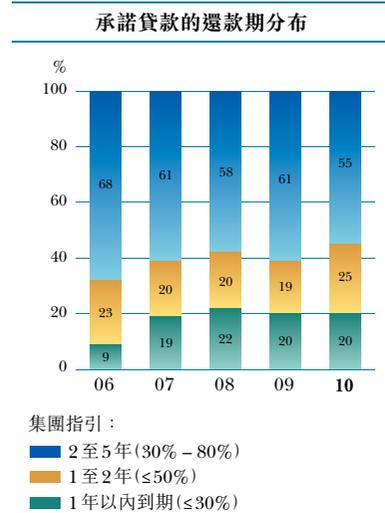
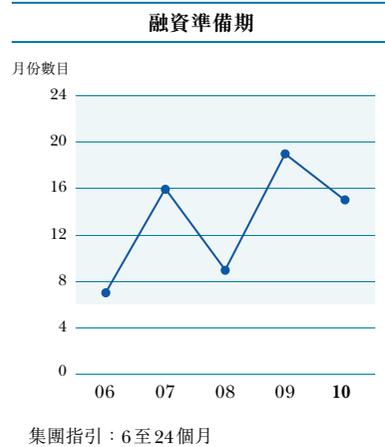
由於本集團能從出租物業中取得穩定的收入，加上酒店營運的季節性變化不大，故借貸要求並無明顯的季節性變化。借貸主要是跟隨資本性開支及投資的模式需要安排。因此，本集團持續監察貸款額的水平，以確保當集團進行任何對現金流有重大影響的企業活動時會有充足的資金。本集團會考慮所有的融資途徑，而現時的主要資金來源為銀行融資。

此外，本集團務求貸款還款期分佈均衡，以將再融資風險減至最低。

一般而言，除非可節省大量成本或取得無追索權的融資，否則本集團不會提供按揭或資產抵押以取得貸款額。

本集團根據政策監察資本與負債比率，經調整資本與負債比率(按淨借貸相對淨借貸與淨資產總和的百分比計算，並計入集團應佔的非綜合實體(如比華利山半島酒店和上海半島酒店)的淨借貸及淨資產)應維持低於40%。於2010年12月31日，本集團資本與負債比率下降至5%(2009年：7%)，而經調整資本與負債比率(包括非綜合實體所佔的淨借貸)則維持於10%(2009年：10%)。

本集團致力避免由於貸款融資而引致需要承擔任何重大或有限制的貸款契約規定，而借貸期亦需配合相關的資金需要。本集團定期檢討財務狀況，以符合貸款契約的規定。



利率風險

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。

除以固定利率方式直接集資外，本集團亦會利用利率掉期或跨貨幣利率掉期管理其長期利率風險。本集團政策是將固定及浮息利率借貸的比例定於 40：60 與 70：30 之間，長遠而言，以 50：50 為目標。

於 2010 年 12 月 31 日，本集團固定利率貸款佔總貸款 45%（2009 年：49%）。

外匯風險

本集團除監察個別交易因匯率變動所受的重大影響外，並會利用擁有活躍市場的相關貨幣的現貨或遠期外匯合約或其他衍生金融工具進行對沖。所有重大外幣借貸一般受到適當的外幣對沖的保障。因此，除於香港的美元借貸外，本集團並無任何以非功能貨幣為單位的無對沖借貸。

在可行情況下，本集團將相同貨幣的海外資產與借貸配對，或使用任何其他方法，以減低因綜合計算海外淨資產所產生的換算風險。

本集團屬下各公司的長期財務承擔一般以具有強勁營運現金流的貨幣作相應安排，從而建立自然貨幣對沖。

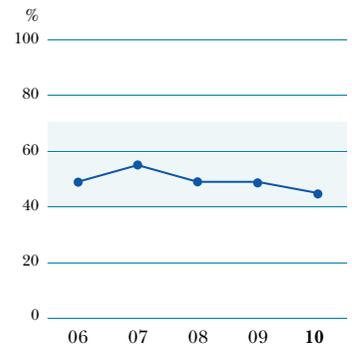
於 2010 年 12 月 31 日，本集團之總資產主要以港元列帳，共佔本集團總資產值的 70%。

信貸風險

在一般情況下，當存放多餘資金或訂立衍生工具合約時，本集團會與最少具投資級別信貸評級的機構進行交易，以管理交易對手不履約的風險。然而，在發展中國家，可能有必要與信貸評級較低的銀行進行交易。

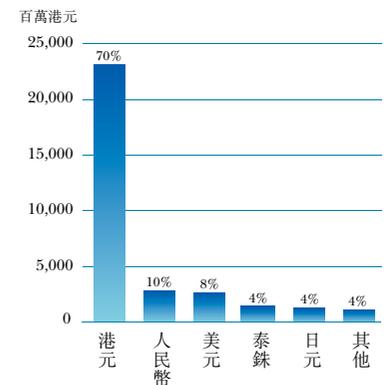
衍生工具僅作對沖用途，而不會用作投機。由於影響深遠，本集團只會與最少具投資級別信貸評級的對手進行衍生交易，即使在發展中國家亦然。

長期固定利率貸款佔總貸款的百分比
(已就對沖效應作調整)

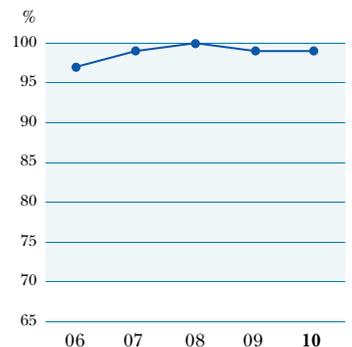


集團指引：(40% - 70%)

總資產



存放在最少具投資級別信貸評級的
機構之銀行存款的比例

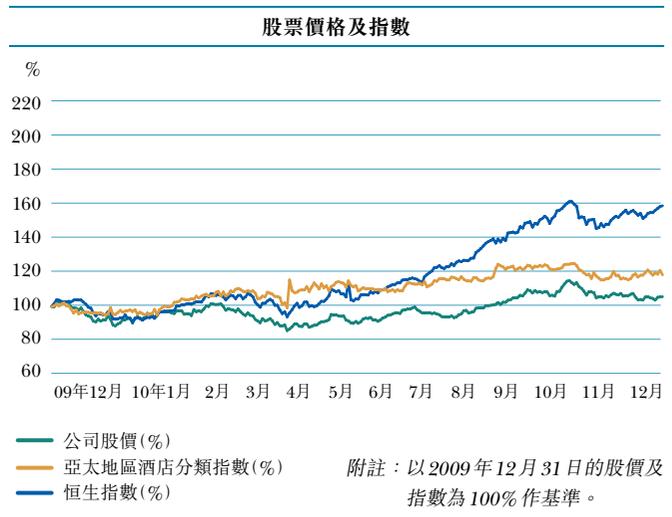


集團指引：(≥ 70%)

股價資料

於2011年3月22日，本公司的股票收市價為14.1港元，公司市值為209億港元（即27億美元），相對本公司股東應佔淨值資產折讓28%，亦較經調整淨值資產折讓35%（請參閱第53頁）。

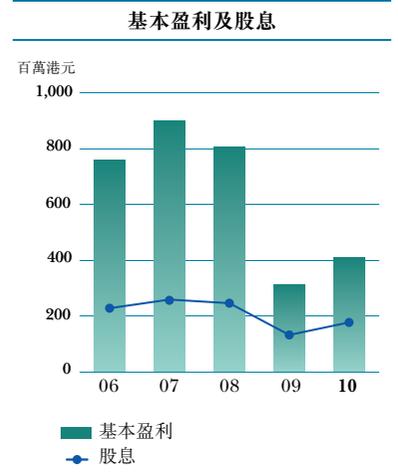
如右圖所示，本公司於2010年全年的股價表現優於恒生指數，而於2010年上半年亦較亞太地區酒店分類指數優勝。2010年的平均收市價為12.49港元，於2010年10月19日錄得最高收市價14.9港元，並於2010年1月29日錄得最低收市價10.32港元。



股息

除資本增值（以過往股價表現顯示）外，本公司透過派發股息為股東帶來投資回報。於過去5年，本公司的派息率介乎於營業盈利的30%至45%之間。

由於營運業績有所改善，董事局建議於2011年6月24日派發末期股息每股8港仙，連同於2010年11月5日派發的2010年中期股息每股4港仙，2010財政年度的股息總額將為每股12港仙。



總股東回報

總股東回報按股票的資本性收益及股息計算。於2010年，本公司之總股東回報為18.17%。於2006年至2010年期間，本公司提供按年投資回報率為10.97%，而恒生指數及亞太地區酒店分類指數在同期分別為12.63%和11.92%。

