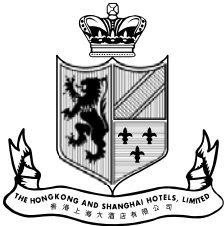


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 2011 年全年業績

#### 摘要

#### 主要財務業績

- 營業額上升 6% 至 5,009 百萬港元 (2010 年：4,707 百萬港元)
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升 6% 至 1,211 百萬港元  
(2010 年：1,143 百萬港元)
- 股東應佔淨盈利為 2,259 百萬港元 (2010 年：3,008 百萬港元)
- 股東應佔基本盈利上升 14% 至 464 百萬港元 (2010 年：408 百萬港元)
- 每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為 1.52 港元 (2010 年：2.04 港元) 及 0.31 港元 (2010 年：0.28 港元)
- 末期股息每股 10 港仙，2011 年全年股息為每股 14 港仙 (2010 年：每股 12 港仙)
- 於 2011 年 12 月 31 日，股東資金為 31,455 百萬港元，或每股 21.11 港元  
(2010 年：29,103 百萬港元，每股 19.66 港元)
- 於 2011 年 12 月 31 日，集團經調整淨資產為 34,703 百萬港元 (每股 23.29 港元)  
(2010 年：31,888 百萬港元，每股 21.55 港元)

#### 主要發展項目

- 香港上海大酒店以現金代價 578 百萬港元向香港建設 (香港) 工程有限公司收購其於 Hong Kong Construction Kam Lung Limited 的全部權益，令香港上海大酒店於王府半島酒店的實際經濟權益增加至 100%。
- 於 2012 年 1 月，香港半島酒店展開大型翻新的首期工程。整項計劃耗資 450 百萬港元及為期 15 個月。酒店的 300 間客房及套房將全面翻新，而餐飲服務及承辦宴會的能力亦會增加。
- 於 2011 年 7 月，淺水灣影灣園開展為期三年的重大翻新工程。第一期工程包括對淺水灣道 101 號住宅大樓的公共範圍進行優化；第二期已於 2012 年 2 月展開，並關閉 de Ricou 服務式住宅大樓，將其改建為優質的不連家具住宅及服務式住宅以供出租。
- 山頂纜車的載客量於年內錄得破紀錄的 5.8 百萬人次。
- 香港上海大酒店首個半島品牌的服務式住宅 — 半島酒店公寓已於上海推出，內有 39 戶連傢具的單位，面積由 210 至 779 平方米不等，裝修瑰麗豪華。半島酒店公寓毗鄰位為外灘的上海半島酒店。

## 財務及業務摘要

	2011	2010	增加/ (減少)
<b>綜合損益表</b> (百萬港元)			
營業額	5,009	4,707	6%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,211	1,143	6%
營業盈利	834	794	5%
股東應佔盈利	2,259	3,008	(25%)
股東應佔基本盈利 **	464	408	14%
股息	208	177	18%
每股盈利 (港元)	1.52	2.04	(25%)
按基本盈利計算的每股盈利 (港元) **	0.31	0.28	11%
每股股息 (港仙)	14	12	17%
股息比率 (倍) #	2.2x	2.3x	(4%)
利息保障倍數 (倍)	9.5x	7.4x	28%
加權平均總年利率	3.1%	3.2%	(0.1pp) *
<b>綜合財務狀況表</b> (百萬港元)			
資產總值	38,233	36,587	4%
經審核股東應佔淨值資產	31,455	29,103	8%
經調整股東應佔淨值資產 **	34,703	31,888	9%
經審核每股淨資產 (港元)	21.11	19.66	7%
經調整每股淨資產 (港元) **	23.29	21.55	8%
淨借貸	2,335	1,674	39%
淨債務與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利比率 (倍)	1.9x	1.5x	27%
淨債務與權益比率	7%	6%	1pp *
資本與負債比率	7%	5%	2pp *
<b>綜合現金流量表</b> (百萬港元)			
營業項目淨現金收入	999	1,019	(2%)
固定資產的資本性開支	(312)	(276)	13%
收購附屬公司額外權益的付款	(578)	-	N/A
於年終的現金及現金等價物	1,963	1,644	19%
固定資產的資本性開支與收入比率	6%	6%	-
<b>股價資料</b> (港元)			
最高股價	14.74	14.90	(1%)
最低股價	8.10	10.32	(22%)
於年結日的收市股價	8.61	13.32	(35%)
<b>業務資料</b>			
客房數目	3,012	3,012	-
平均入住率			
— 香港	74%	70%	4pp *
— 其他亞洲地區	57%	58%	(1pp) *
— 美國	69%	65%	4pp *
平均房租 (港元)			
— 香港	4,094	3,816	7%
— 其他亞洲地區	1,981	1,928	3%
— 美國	4,550	4,403	3%
平均可出租客房收入 (港元)			
— 香港	3,043	2,660	14%
— 其他亞洲地區	1,122	1,114	1%
— 美國	3,135	2,856	10%

\* 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 2011 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

### 概覽

本集團於 2011 年面對全球經濟持續不明朗，加上日本發生地震及引發海嘯，以及曼谷受洪水圍困等兩項重大天災，令本集團多間酒店業務受到市場環境的差異影響。在此情況下，我們的基本盈利仍較去年上升 14%。

本年度的業績較我們於日本地震後的預期理想，實在有賴全球各地的員工群策群力所致，本人對此感到欣慰。本人亦對於東京及曼谷的員工團結抗災、向當地社區和受影響員工施以援手及表達無私的關懷深感驕傲。此外，本公司及全球同事更積極發起籌款活動，並為受天災影響員工提供精神上支持。

### 酒店

本集團酒店業務的市場狀況不一：數個地區的企業客戶業務疲弱、豪華酒店供應過剩、政局不穩，加上上述地震、海嘯及水災等因素，均對酒店業務的表現造成影響。儘管如此，香港半島酒店的表現再度稱冠，而紐約及比華利山半島酒店亦呈現復甦跡象。

**中國：**香港半島酒店於年內的表現非常突出，其中商務及休閒旅遊業務復甦。中國、日本及美國成為酒店增長最強勁的市場，而俄羅斯及中東等新消費市場亦錄得穩健的業務增長。半島酒店商場仍備受主要豪華零售品牌歡迎，該商場及辦公大樓於年內維持滿租，平均租金亦有上升。上海半島酒店於第二個營運全年已成為中國的最頂級酒店之一。於上海世界博覽會舉行後一年，酒店受惠於國內旅客的殷切需求，繼續加強其在內地城市的推廣力度。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。此外，作為上海半島酒店綜合項目一部分的半島酒店公寓，已完成 39 戶單位的大部分室內裝修工程，將於 2012 年開始招租。王府半島酒店即使面對其他豪華酒店的激烈競爭，仍能穩守在首都的市場領導地位。酒店商場於年內完成改善工程，進一步鞏固其作為在中國首都購買豪華商品的首選地點，並且依然是該酒店的重要收益來源。

**亞洲：**東京半島酒店於 2011 年 3 月日本發生地震及海嘯後，受當地經濟不景拖累旅遊業所影響，其業務於多個月來備受挑戰。受惠於放寬簽證的政策，令相對不受全球經濟增長放緩影響的中國內地、其他亞洲及中東旅客重遊日本，令酒店業務在本年度第三季輕微好轉。酒店婚宴業務亦保持蓬勃。泰國方面，2011 年 7 月大選後的政局轉趨穩定，故曼谷半島酒店從前年政治不明朗的局勢中逐步復甦。然而，曼谷於 2011 年 11 月受洪水圍困，雖然酒店沒有受到洪水破壞，但當地旅遊業卻因負面新聞及外國政府發出旅遊警示而受挫。於 2011 年 12 月，曼谷的入境旅客人數呈復甦跡象，再次證明該地區市場有較強的抗跌力。菲律賓方面，馬尼拉半島酒店於 2011 年慶祝 35 週年，平均可出租客房收入再創新高。酒店的自助旅遊常客的業務大幅增加，餐飲業務亦表現強勁。

**美國：紐約半島酒店**的客房翻新計劃完成後，來自部分高端海外旅客的業務有理想增長。酒店專注開拓科技、能源及娛樂行業等新客源，從而擴大其業務組合。**芝加哥半島酒店**的業務於下半年度略為改善，但由於酒店主要依靠當地及企業客戶，因此表現略遜。被公認為北美洲最佳酒店之一的芝加哥半島酒店於年內慶祝10週年，並繼續穩守其市場領導地位。**比華利山半島酒店**於2011年慶祝20週年，並受惠於娛樂行業及中東市場所帶動，業務表現強勁。所有客房及套房已完成翻新，為酒店打造煥然一新且優雅的新面貌。

整體而言，縱然受到日本地震及曼谷洪水的顯著影響，酒店分部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 3,766 百萬港元及 605 百萬港元，較 2010 年分別上升 5%及 0.2%。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，商用物業分部於經濟衰退時的抗跌能力較酒店業務為高，替本集團盈利提供更穩定的收入來源。

此分部最重要的資產是**淺水灣綜合項目**，其大部分收益來自年內需求持續殷切的住宅出租項目，表現與香港蓬勃的經濟相若。同時，綜合項目內的兩所餐廳及購物商場的人流增加，而商場於年內繼續滿租，宴會和婚宴業務亦表現強勁，致使綜合項目的收入總額較2010年上升7%至538百萬港元。

**山頂綜合項目**在香港的旅遊業市場地位穩固，因此於 2011 年錄得優秀業績。凌霄閣年內的出租率維持 100%，摩天台 428 所接待的旅客人次亦打破歷年紀錄，帶動綜合項目收入按年增加 17%。聖約翰大廈的全年出租率實際達 100%，收入上升 18%。

位於越南的 **The Landmark** 雖然面對胡志明市內的激烈競爭，但其辦公室及住宅仍錄得理想的出租率，該物業的健身會所完成翻新後於 9 月重新啓用。

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分別為743百萬港元及493百萬港元，較2010年上升8%及10%。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 123 年悠久歷史的**山頂纜車**繼續保持其作為香港最受歡迎旅遊景點之一的地位。年內，山頂纜車載客量錄得創紀錄新高的 5.8 百萬人次，較 2010 年上升 7%。

會所管理的收入上升，有賴集團管理的香港國際機場**國泰航空貴賓室**理想業績所帶動。機場內兩個商務貴賓室已完成翻新，分別於 2011 年 4 月及 2012 年 1 月重開。**泰國鄉村俱樂部**年內接待從日本來的高爾夫球顧客者人數下滑。儘管俱樂部於 11 月並無因洪水泛濫而遭受損毀，但比賽局數卻因此而有所下跌。**鵝園高爾夫球俱樂部**的高爾夫球場及會所照常營業，而會所於 8 月成功舉辦新一屆的鵝園賽車活動。**半島商品**憑藉馳名的中秋月餅，帶動香港及亞洲的銷售額再創新高，我們現正計劃於 2012 年在南韓開設當地首間半島精品店。上海方面，**外灘源一號**憑藉其優秀美食、卓越服務及前英國領事館的懷舊氣息贏取美譽。我們亦租賃外灘 33 號項目的其他物業作商業用途。該址由上海半島酒店管理。

整體而言，本年度會所與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 500 百萬港元及 113 百萬港元，較 2010 年上升 13% 及 27%。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：(i) 於主要國際都會開設為數不多的半島酒店新項目；及 (ii) 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。

下一間的半島酒店位於巴黎，現正興建當中。本集團於 2010 年 9 月開展改建工程，旨在將該幢座落於 Avenue Kleber，具百年歷史、氣派宏偉的 Beaux Arts 式樓宇重新發展為巴黎半島酒店。酒店的公共範圍及客房的室內設計已進入後期階段，並將於 2012 年展開室內裝修工程。巴黎半島酒店將是本集團首間進軍歐洲的酒店，計劃於 2013 年底開業。

我們在繼續物色機會發展新的半島酒店時，仍會於主要國際都會精選符合半島嚴謹標準的發展機會。我們為此努力不懈，希望能適時匯報有關進展。

此外，我們不斷致力提升現有資產。於 2012 年 1 月，香港半島酒店的大型翻新計劃開始動工，將分兩個階段把所有客房及套房全面升級，並擴大及改善部分餐廳範圍。酒店的客房雖只於 20 年前裝修，但依然備受賓客推崇，而我們進行大規模翻新的決心，足證集團矢志透過是次項目為全球豪華酒店業奠定最高的標準。

淺水灣綜合項目經已展開大型翻新計劃，將廣泛提升所有住宅大樓的公共範圍，並全面改動 de Ricou 服務式住宅大樓的佈局，以提高其效益及租金收益。該項目自 2011 年起分三階段動工，預期於 2014 年竣工。

我們相信，對香港半島酒店及淺水灣項目作出重大投資，將進一步提升該等主要資產的價值，有助維持其市場領導地位。此外，我們亦持續進行多個項目，以保養及完善現有酒店及其他物業。年內，紐約半島酒店及比華利山半島酒店亦已完成翻新工程。

## 財務業績

我們的酒店業務結合穩健的商用物業組合，當中包括數個成功的高端酒店商場，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，本人欣然匯報本集團 2011 年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加 6% 至 1,211 百萬港元，營業盈利則為 834 百萬港元，增長 5%。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為 24%，與 2010 年持平。

股東應佔淨盈利（包括非營業項目，主要為年結日的投資物業重估盈餘）達 2,259 百萬港元，而 2010 年為 3,008 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 464 百萬港元，較 2010 年的 408 百萬港元上升 14%。

我們的財務狀況保持強勁。本集團的經重估股東應佔淨資產增加 9% 至 34,703 百萬港元，即每股股份 23.29 港元。集團於年結日的資本與負債比率維持於 7%，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 544 百萬港元。此外，收購王府半島酒店額外權益的 135 百萬港元收益已記入儲備。

依據本集團業績表現，董事局建議於 2012 年 6 月 29 日派發末期股息每股 10 港仙，連同於 2011 年 11 月 4 日派發的 2011 年中期股息每股 4 港仙，2011 財政年度的股息總額將為每股 14 港仙。

## 企業責任

2011 年是本集團力求進步及經歷轉變的一年。由本人擔任主席的企業責任委員會於 2007 年底成立，旨在提供正式的管治架構，關注環境、社會責任及企業操守責任等範疇。過去 3 年，我們投資不同環保工程項目，對減少能源消耗和用水帶來效益。有關投資既節省我們的水電開支，亦帶來滿意的投資回報。進行有關投資後，本集團的能源密度及碳強度分別減少 15.5% 及 6.1%。

此外，我們日益關注人類對全球生物多樣性的影響。我們盡量轉用可持續發展性較高的農產品及物料，故於 2011 年決定在本集團全球的自營食肆停售魚翅。我們將繼續作出長遠承擔，支持我們在業務所在社區的發展。

我們理解有需要在日常業務決策過程中，更加關注企業的社會及環境責任，亦明白全體員工須加深了解本集團持續長足發展所需。香港上海大酒店計劃在 2012 年安排高級管理團隊參與研討會，以評估將影響集團的未來主要趨勢，並共同找出可持續發展業務的方向。這是新的員工溝通計劃之一部分，涉及範疇更廣，目的是為所面對的挑戰尋求可行、長遠而可持續發展的解決方法。我們將進一步鞏固可持續發展的內部管治及匯報架構，以支持管理層作出的決策，並加強與其他業務相關人士的聯繫，了解他們最關心的事宜及期望。

## 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，同時確保優秀的產品及服務質素。在經濟波動的環境下，我們秉持的長遠發展理念促使本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，集團將可繼續優化資產質素及價值，為股東帶來長遠的回報。

可持續發展仍是集團的主要目標之一。我們致力採取平衡經濟、環境及社會目標的措施。面對天然資源虛耗及科技發展日新月異，我們必須確保能以可持續發展的方式繼續為客戶提供尊尚及優質的體驗，並推動業務增長。

我們的企業發展及投資策略將繼續專注提升現有資產，透過引入新概念或更善用空間增加彼等價值，以及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最高質素的半島酒店。我們深信，這些方針有助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美譽，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。

有關來年前景，目前大部分酒店的業務均錄得增長，但利潤依然受壓，我們仍須控制成本並提升向客戶提供服務的效率，務求確保賓客享受到最優質的服務。我們特別期望東京及曼谷經過2011年的天災後，來年業務得以復甦，並且展望中國內地的業務得以進一步發展。隨著中國內地市場對豪華酒店業的需求增加，本集團的頂級酒店，尤其是上海半島酒店將於市場進佔更重要地位。整體而言，香港的經濟、住宅及商業物業需求應可保持穩定，惟我們對前景仍抱審慎態度。如上文所述，由於香港半島酒店及淺水灣影灣園的 de Ricou 服務式住宅大樓進行翻新工程，並需於此期間關閉，因此我們於2012年的盈利將難免受到影響。然而，我們期望能藉著增加其他資產及業務的盈利紓緩有關影響。

最後，本集團品牌的核心價值源自我們熱誠的態度及專心致志的員工，他們透過為顧客提供卓越服務，以及在集團業務所在的社區彰顯我們的價值及信念。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，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。

郭敬文

2012年3月30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。財務報告主要包括損益表、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，反映盈利能力及比較數字。

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

**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

除會計資料外，本集團亦披露非會計表現指標，讓讀者了解推動本集團營運業績的主要因素。

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。香港財務報告準則乃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的統稱，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2011年，香港會計師公會頒布了多項修訂及一項新闡釋（「經修訂香港財務報告準則」）。本集團已採用所有於截至2011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。



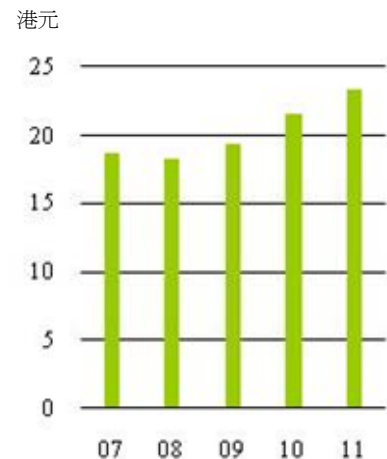
## 本集團的經調整資產淨值

經調整酒店及高爾夫球場的公允市值後，本集團於2011年12月31日的經調整每股淨資產為23.29港元，較2010年增長8%。

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資產淨值的資料，董事已委任一名獨立第三方對本集團酒店物業及高爾夫球場於2011年12月31日的公允市值作評估。倘該等資產按公允市值而非按成本減除折舊及任何減值撥備列賬，本集團的股東應佔淨資產應會增加3,248百萬港元。

鑑於以上因素，董事已計算本集團於2011年12月31日的經調整資產淨值，並於以下提供予使用本財務報告的人士參考：

### 經調整每股資產淨值

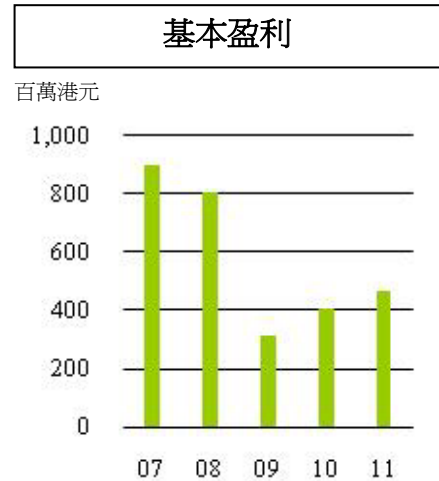


(百萬港元)	2011	2010
於經審核財務狀況表中股東應佔淨資產	31,455	29,103
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允市值	3,641	3,151
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(393)	(366)
	<u>3,248</u>	<u>2,785</u>
經調整的股東應佔淨資產	<u>34,703</u>	<u>31,888</u>
經審核的每股淨資產 (港元)	<u>21.11</u>	<u>19.66</u>
經調整的每股淨資產 (港元)	<u>23.29</u>	<u>21.55</u>

## 本集團的基本盈利

為進一步反映業務營運的表現，本集團扣除非營業及非經常性項目後呈報基本盈利，該等項目被視為與本集團的基本營運表現無關。

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經營現金流量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：

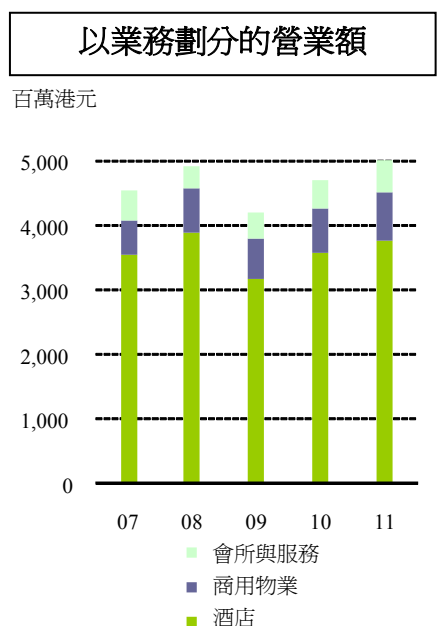


(百萬港元)	2011	2010	2011/2010 變動
股東應佔盈利	<b>2,259</b>	3,008	(25%)
投資物業公允價值增值	<b>(1,841)</b>	(1,938)	
減值虧損撥備/ (撥回)	<b>20</b>	(110)	
應佔合營公司物業估值淨收益 (已扣除稅項)	-	(614)	
非營業項目的相關稅項及非控股股東權益	<b>26</b>	62	
股東應佔基本盈利	<b>464</b>	408	14%
按基本盈利計算的每股盈利 (港元)	<b>0.31</b>	0.28	11%

## 損益表

### 營業額

酒店業務仍是本集團收入的主要來源，佔總營業額的75%。儘管2011年3月發生的地震對東京半島酒店的業務營運造成不利影響，酒店分部於2011年仍錄得5%的增長。商用物業及會所與服務分部亦錄得增長，較2010年分別增長8%及13%。



本集團2011年的營業額為5,009百萬港元，較2010年增加302百萬港元或6%。以下圖表乃以分部及地域形式劃分的綜合營業額概要：

以分部劃分的綜合營業額 (百萬港元)	2011		2010		2011/2010 變動
酒店					
客房	<b>1,642</b>	<b>33%</b>	1,549	33%	6%
餐飲	<b>1,175</b>	<b>23%</b>	1,123	24%	5%
商業	<b>597</b>	<b>12%</b>	567	12%	5%
其他	<b>352</b>	<b>7%</b>	337	7%	4%
酒店收入總額	<b>3,766</b>	<b>75%</b>	3,576	76%	5%
商用物業	<b>743</b>	<b>15%</b>	688	15%	8%
會所與服務	<b>500</b>	<b>10%</b>	443	9%	13%
	<b>5,009</b>	<b>100%</b>	4,707	100%	6%
以地域劃分的綜合營業額 (百萬港元)	2011		2010		2011/2010 變動
源自					
香港	<b>2,314</b>	<b>46%</b>	2,103	45%	10%
其他亞洲地區	<b>1,650</b>	<b>33%</b>	1,647	35%	0%
美國	<b>1,045</b>	<b>21%</b>	957	20%	9%
	<b>5,009</b>	<b>100%</b>	4,707	100%	6%

## 酒店

除東京半島酒店受地震造成不利影響外，其餘的半島酒店 2011 年的平均可出租客房收入均錄得增長。

酒店分部錄得的收入總額為3,766百萬港元，較2010年增加190百萬港元（5%）。所有其他酒店於2011年的收入均較2010年有所增加，增幅為5%至14%，惟東京半島酒店因3月日本地震影響當地經濟環境而受到不利影響。雖然上海半島酒店的業績並非完全併入本集團業績內，但值得注意的是其收入較2010年增加76百萬港元（20%）。

除東京半島酒店外，所有酒店於2011年的平均可出租客房收入均有所增加。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，一般而言，平均房租的上調空間有限。

以下為酒店收入概要：

(百萬港元)	2011					2010					2011/2010 變動
	客房	餐飲	商業	其他	總數	客房	餐飲	商業	其他	總數	
<b>綜合酒店</b>											
香港半島酒店	366	336	393	61	1,156	320	302	379	58	1,059	9%
王府半島酒店	159	75	133	19	386	143	77	122	20	362	7%
紐約半島酒店	363	109	34	46	552	325	99	34	40	498	11%
芝加哥半島酒店	236	152	-	58	446	218	145	-	49	412	8%
東京半島酒店	275	323	31	70	699	319	340	27	76	762	(8%)
曼谷半島酒店	101	72	3	17	193	93	70	3	17	183	5%
馬尼拉半島酒店	142	108	3	20	273	131	90	2	17	240	14%
管理費收入	-	-	-	61	61	-	-	-	60	60	2%
	<b>1,642</b>	<b>1,175</b>	<b>597</b>	<b>352</b>	<b>3,766</b>	<b>1,549</b>	<b>1,123</b>	<b>567</b>	<b>337</b>	<b>3,576</b>	<b>5%</b>
<b>非綜合酒店</b>											
上海半島酒店	188	160	83	30	461	176	150	34	25	385	20%
比華利山半島酒店	284	94	-	43	421	260	90	-	46	396	6%
	<b>472</b>	<b>254</b>	<b>83</b>	<b>73</b>	<b>882</b>	<b>436</b>	<b>240</b>	<b>34</b>	<b>71</b>	<b>781</b>	<b>13%</b>

**香港半島酒店**：總收入較2010年增加97百萬港元（9%），此乃由於酒店各業務範疇顯著改善以及來自商場及辦公室的租金收入穩定所致。2011年酒店收入創出新高，打破於2008年創下的記錄。由於入住率及平均房租均有所增加，令香港半島酒店的可出租客房收入較2010年增長14%。此外，當地經濟持續增長，亦令餐飲業務收入增加。來自中國大陸旅客之業務所佔的比例持續上升，令中國大陸成為2011年大多數月份收入來源最高的區域。中國大陸、美國及日本乃酒店三大收入來源市場，合共佔出租客房總數的52%。

**王府半島酒店**：由於入住率上升及商場收入增加，令王府半島酒店的收入總額較2010年增加24百萬港元（7%）。受制於北京的客房供應充足及需求量增加緩慢，於2011年北京豪華酒店之間的競爭仍然激烈，房租增長的空間因此受到限制。儘管如此，酒店仍成功將入住率由2010年的46%增加至2011年的49%，而平均可出租客房收入亦較2010年增長11%。酒店於2011年進行商場翻新，進一步鞏固其作為北京尊尚的奢華品購物地點之地位。

**紐約半島酒店**：收入總額較2010年增加54百萬港元（11%）。收入增加主要由於平均可出租客房收入增加所致，平均可出租客房收入較2010年增長12%，提高了酒店於當地的市場份額。

**芝加哥半島酒店**：收入總額較2010年增加34百萬港元（8%），因各方面的收入增加所致。酒店業務來源近乎完全來自北美的本土業務，而房租仍處於領先地位。2011年的平均可出租客房收入增長8%，使酒店平均可出租客房收入處於同業最高水平。由於業務表現有限，Avenues餐廳已於2011年9月停止營業，該餐廳將改建成為小宴會廳。

**東京半島酒店：**2011年3月發生的地震對東京半島酒店的業務造成影響，故災後的業務水平大幅下降，令收入總額較2010年減少63百萬港元（8%）。雖然本年度下半年業務已逐步回升，但由於日圓持續高企使房租對外國遊客而言構成沉重壓力，因此酒店難以提高平均可出租客房收入。

**曼谷半島酒店：**收入總額較2010年增加10百萬港元（5%）。曼谷半島酒店於截至2011年9月錄得理想業績，收入較2010年增長10%。然而，自2011年10月往後，曼谷及周邊地區的廣泛水災為當地帶來嚴重影響。雖然酒店的業務水平正慢慢回升，但仍遠低於去年同月水平。

**馬尼拉半島酒店：**馬尼拉半島酒店的業績於本年度創出新高，收入總額較2010年增加33百萬港元（14%）。當地相對穩定的政治環境使經濟環境有所改善。於2010年12月新開業的玲瓏酒廊廣受歡迎，令本年度餐飲業務水平穩定增長。

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，但本集團仍將上海半島酒店及比華利山半島酒店的營運表現載列如下。

**上海半島酒店：**收入總額較2010年增加76百萬港元（20%）。酒店的平均房租及平均可出租客房收入處於上海市內領先水平。雖然其他新酒店為上海半島酒店的房租帶來顯著壓力，但酒店的平均房租較2010年仍增長14%。然而，由於本年度並無2010年世界博覽會帶來的利好因素，令入住率較低，因此客房及餐飲收入只錄得輕微增長。商業收入的增長主要來自外灘33號（前身為上海英國領事館）的貢獻，該場所於2010年底後才作商業用途。

**比華利山半島酒店：**收入總額較2010年增加25百萬港元（6%）。儘管從2010年10月至2011年12月期間酒店進行大規模的客房翻新工作，加上加州經濟環境欠佳，但與2010年相比，酒店的平均房租仍能獲得提升，入住率亦有輕微增長。酒店的平均房租繼續處於該市領先水平，而翻新工程令客房感覺煥然一新，深受住客歡迎。

**酒店商場：**本集團大多數位於酒店商場的商店以兩至三年的年期出租。本集團香港、北京及上海酒店的商場店舖需求仍然強勁。來自這三個商場的商業收入較2010年增加74百萬港元（14%）。

商用物業

2011年香港住宅租賃市場需求仍然強勁，因此年內商用物業分部的大部分物業均全部租出。

商用物業分部的收入總額較2010年增加55百萬港元（8%），原因是住宅公寓、商舖及辦公室租金上升所致。2011年香港住宅租賃市場需求仍然強勁，因此年內商用物業分部的大部分物業均全部租出。

(百萬港元)	2011				2010				2011/ 2010 變動
	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	400	-	138	538	381	-	124	505	7%
山頂凌霄閣，香港	-	-	121	121	-	-	103	103	17%
聖約翰大廈，香港	-	45	-	45	-	38	-	38	18%
The Landmark， 胡志明市，越南	10	26	3	39	11	28	3	42	(7%)
	<b>410</b>	<b>71</b>	<b>262</b>	<b>743</b>	<b>392</b>	<b>66</b>	<b>230</b>	<b>688</b>	<b>8%</b>

**淺水灣綜合項目，香港：**收入總額較2010年增加33百萬港元（7%），所有範疇的收入較2010年均有所增加，住宅及餐飲收入增幅尤其明顯。儘管若干跡象顯示高級住宅租賃市場自2011年第4季起回軟，但市場對此項目的需求仍然殷切，綜合項目於年內近乎滿租。

**山頂凌霄閣，香港：**收入總額較2010年增加18百萬港元（17%）。相對2010年，零售店舖的租金收入及摩天台428的訪客人數均有所增加。2011年凌霄閣的零售店舖繼續全數租出，大部分現有租戶於租約屆滿時續租。雖然有租戶變動，但凌霄閣仍能以較高租金出租予新租戶，而且空置期十分短暫。

**聖約翰大廈，香港：**收入較2010年增加7百萬港元（18%），辦公室全部租出，平均租金較2010年有所增加。

**The Landmark，越南胡志明市：**收入總額較2010年減少3百萬港元（7%），主要是由於越南盾貶值所致。雖然2011年出租率略有下降，但由於物業平均租金較高，因此以當地貨幣計，收入基本上與2010年持平。

## 會所與服務

半島商品的馳名月餅在中秋節期間再創年度銷售新高，於 2011 年收入增長 22%。會所與服務分部的其他業務收入亦錄得令人鼓舞的增長。

本分部大部分業務的收入較2010年均有所增加，綜合收入較2010年增加57百萬港元（13%）。

(百萬港元)	2011	2010	2011/2010 變動
會所管理及顧問服務	131	115	14%
半島商品	116	95	22%
山頂纜車	108	95	14%
泰國鄉村俱樂部	60	58	3%
鵝園高爾夫球俱樂部	47	47	-
大班洗衣	38	33	15%
	<b>500</b>	<b>443</b>	<b>13%</b>

**會所管理及顧問服務：**本集團於香港管理的 3 間會所之會所管理及顧問服務業務錄得增長，相關管理費收入較 2010 年增加 6%。本集團所管理的香港國際機場國泰航空頭等及商務貴賓室的收入上升 16%，而此收入乃根據使用貴賓室的旅客人數計算。

**半島商品：**收入較2010年增加21百萬港元（22%），其馳名月餅在中秋節期間再創年度銷售新高，收入較2010年增加43%。當中香港、中國大陸及日本市場的收入錄得較顯著增幅。

**山頂纜車：**收入較 2010 年增加 13 百萬港元或 14%。2011 年山頂纜車的載客量較 2010 年上升 7%，達至 5.8 百萬人次，創下歷史新高。

**泰國鄉村俱樂部：**收入較 2010 年增加 2 百萬港元或 3%。雖然俱樂部受 2011 年 10 月曼谷及周邊地區發生大範圍洪災所影響，但上半年理想的業務增長足以使全年整體收入錄得升幅。

**鵝園高爾夫球俱樂部：**由於缺乏新會員加入且加州經濟環境疲弱，因而高爾夫球會的收入並無增長。2011 年高爾夫球場的收入較 2010 年有所下降，惟鵝園賽車活動的收入增加足以抵銷其影響。

**大班洗衣：**大班洗衣的收入總額較2010年增加5百萬港元（15%），此乃香港的酒店及洗衣店其他業務的業務水平增長以及新客戶增加所致。

## 經營成本

所有業務營運均採取各種成本控制措施以保持或改善盈利率。

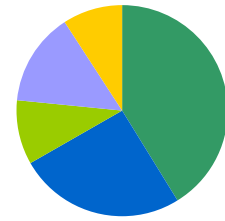
2011年的經營成本較2010年上升6.7%，而收入則增加6.4%，導致利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率實際上持平。大部分業務的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率雖然改善，但被東京半島酒店業績欠佳所抵銷。

所有業務營運均採取各種成本控制措施以保持或改善盈利率。各項業務均繼續嚴謹地分析所有採購及供應合約，並盡力在業務量增加的情況下，通過提升工作效率以控制員工人數於現有水平。

日本地震及曼谷水災導致東京半島酒店、曼谷半島酒店及泰國鄉村俱樂部的收入下降，因此該三項業務於災害後竭力控制成本。上海半島酒店隨著營運步入穩定期，通過員工自然流失及提升工作效率減少員工人數。

儘管營業額增加，但年內集團全職員工數目增加少於1%，反映了集團的成本控制措施得宜。員工薪酬及相關費用較2010年增加5%至2011年的1,728百萬港元，佔直接經營成本的41%（2010年：42%）。以下為於12月31日的全職員工數目分析：

### 經營成本



■ 員工薪酬及相關費用  
■ 其他  
■ 銷貨成本  
■ 租金及水電  
■ 折舊及攤銷

於年度結算日的全職 員工數目	2011			2010			2011/ 2010 變動
	直屬 業務	管理 業務	總數	直屬 業務	管理 業務	總數	
以分部劃分：							
酒店	4,349	1,126	5,475	4,309	1,135	5,444	1%
商用物業	323	-	323	331	-	331	(2%)
會所與服務	808	416	1,224	768	412	1,180	4%
	<b>5,480</b>	<b>1,542</b>	<b>7,022</b>	<b>5,408</b>	<b>1,547</b>	<b>6,955</b>	1%
以地域劃分：							
香港	1,772	416	2,188	1,740	412	2,152	2%
其他亞洲地區	2,742	723	3,465	2,696	740	3,436	1%
美國	966	403	1,369	972	395	1,367	0%
	<b>5,480</b>	<b>1,542</b>	<b>7,022</b>	<b>5,408</b>	<b>1,547</b>	<b>6,955</b>	1%

酒店分部及會所與服務分部的員工數目上升分別由於業務增長及增添新的國泰航空貴賓室。



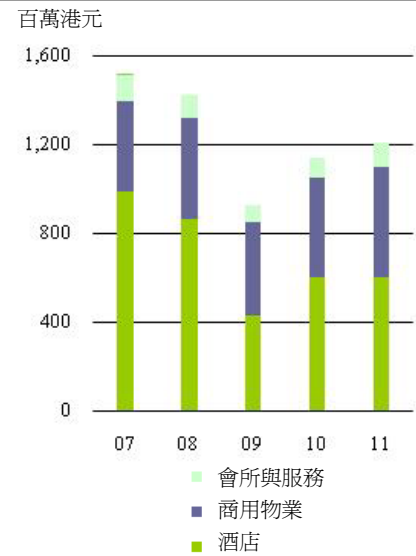
## 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

本集團其他酒店的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率增長被東京半島酒店的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下降所抵銷。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加6%至1,211百萬港元。

本集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率保持平穩，主要由於地震對東京半島酒店業務造成影響，導致本集團2011年成本增長快於收入。若從本集團業績中將東京半島酒店業績剔除，本集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率應會上升0.5%。

### 以業務劃分之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

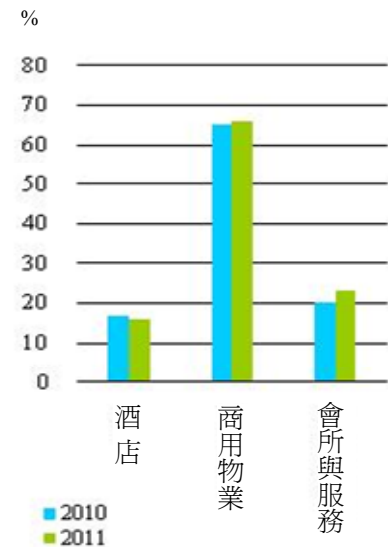


利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (百萬港元)	香港	其他亞洲地區	美國	總數
<b>2011</b>				
酒店	503	71	31	605
商用物業	471	22	-	493
會所與服務	125	15	(27)	113
	<b>1,099</b>	<b>108</b>	<b>4</b>	<b>1,211</b>
	<b>91%</b>	<b>9%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
<b>2010</b>				
酒店	461	116	27	604
商用物業	425	25	-	450
會所與服務	109	14	(34)	89
	995	155	(7)	1,143
	87%	14%	(1%)	100%
2011/2010 變動	10%	(30%)	157%	6%

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	2011	2010
酒店	16%	17%
商用物業	66%	65%
會所與服務	23%	20%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	24%	24%
來自：		
香港	47%	47%
其他亞洲地區	7%	9%
美國	0%	(1%)

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率



2011年酒店分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率較2010年下降1%，是由於日本地震導致業務中斷，倘未受此影響，酒店業務的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率會略有上升。然而，由於商用物業分部及會所與服務分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率上升，令整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率仍維持於24%（2010年：24%）。

### 折舊及攤銷

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）作為其酒店的會計政策。因此，本集團酒店須計提折舊，折舊費用佔本集團固定成本的重大部分。

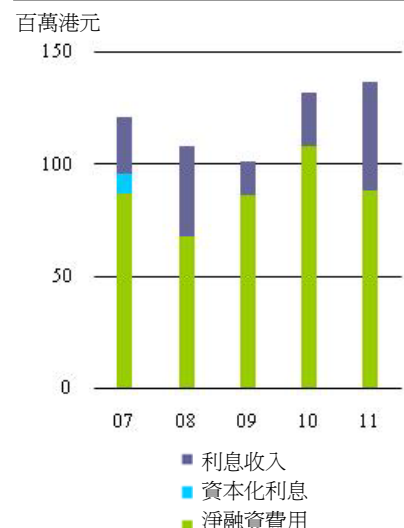
折舊及攤銷費用為377百萬港元（2010年：349百萬港元），主要與酒店業務有關。本集團實行定期維修方案，持續產生資本性開支以改善及提升酒店質素。因此，折舊及攤銷費用一般佔本集團固定成本重大部分。

### 淨融資費用

本集團將其現金盈利投資於低風險高收益結構性存款，以盡力降低淨融資費用及平均總利率。本集團亦利用利率掉期及貨幣利率掉期對沖利率風險。

2011年的融資費用合共137百萬港元（2010年：132百萬港元）。扣除利息收入49百萬港元（2010年：24百萬港元）後，已在損益表確認的淨融資費用為88百萬港元（2010年：108百萬港元）。淨融資費用減少19%，主要是由於年內存款利率上升令利息收入增加所致。

淨融資費用



在計及所有對沖活動後，本年度加權平均總利率下降至3.1%（2010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2011年上升至9.5倍（2010年：7.4倍），主要是由於營業盈利及利息收入增加所致。

### 非營業項目

非營業項目的分析如下：

（百萬港元）	2011	2010
投資物業公允價值增值	1,841	1,938
減值虧損（撥備）／撥回	(20)	110
	<u>1,821</u>	<u>2,048</u>

投資物業公允價值於年內增加，主要由於淺水灣綜合項目及香港半島酒店購物商場的評估市值增加所致。有關增幅反映香港對豪宅及高級商用物業的需求持續強勁。

本集團已根據其會計政策評估固定資產（不包括投資物業）於2011年12月31日的可收回金額。由於鵝園高爾夫球俱樂部面對艱難的營運環境，董事根據獨立專業估值師參考有關資產的貼現現金流量方式所釐定的公允價值，認為其賬面值應撇減20百萬港元方為可收回金額。

於2010年，本集團就芝加哥半島酒店作出110百萬港元的減值撥備的撥回。董事認為由於芝加哥酒店市場於2010年年底有所改善，故之前就酒店作出的減值撥備應全數撥回至其原來成本減去累計折舊後的數額。有關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量方式估計物業於2010年12月31日的公允價值所釐定。

### 應佔合營公司業績

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。酒店已發展成為上海酒店業房租最高的酒店之一，而酒店商場則全部租出，吸引各種國際豪華品牌進駐。酒店亦負責管理外灘33號項目。該項目原毗鄰前英國領事館，包括歷史建築物外灘源一號（現由上海市政府用作官邸），而其他部份則由酒店租用作商業用途。

儘管世界博覽會在2010年舉辦為上海半島酒店帶來利好因素，但酒店2011年的營運表現仍遠優於2010年，客房、餐飲及商業營運均錄得增長。由於公寓的室內裝修工程於2011年12月31日仍在進行，故2011年並無錄得租金收入。本集團預期公寓將可於2012年開始出租。

本集團擁有 50% 股權的合營公司的損益表分析如下：

(百萬港元)	2011	2010	2011/2010 變動
收入	<b>461</b>	385	20%
營業支出	<b>(393)</b>	(349)	13%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>68</b>	36	89%

## 稅項

稅項開支的分析如下：

(百萬港元)	2011	2010
本期稅項	<b>165</b>	140
遞延稅項：		
有關非香港物業重估的遞延稅項負債淨額增加	<b>14</b>	26
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	<b>24</b>	59
損益表中稅項開支總額	<b>203</b>	225

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2011年產生的資本性開支加速稅項折舊所致。

## 財務狀況表

### 固定資產

本集團的酒店物業及高爾夫球場按成本減除折舊列賬。為了向讀者提供有關該等固定資產公允市值的更多資料，董事已委任獨立估值師對該等物業於2011年12月31日的公允價值作出評估。

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2011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2011年12月31日所佔的賬面值及市值載於下表：

	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%	10,589	8,574
王府半島酒店	76.6%*	1,954	1,453
紐約半島酒店	100%	1,629	1,110
芝加哥半島酒店	100%	1,283	1,176
東京半島酒店	100%	1,629	1,242
曼谷半島酒店	75%	824	812
馬尼拉半島酒店	77.4%	302	294
		<u>18,210</u>	<u>14,661</u>
<b>合營公司 (本集團應佔價值)</b>			
上海半島酒店	50%	3,347	3,255
		<u>21,557</u>	<u>17,916</u>
<b>酒店總值</b>			
<b>商用物業</b>			
淺水灣影灣園	100%	9,097	9,097
淺水灣花園大廈	100%	5,732	5,732
淺水灣車房	100%	93	93
山頂凌霄閣	100%	1,160	1,160
聖約翰大廈	100%	784	784
The Landmark	70%	92	92
		<u>16,958</u>	<u>16,958</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%	247	247
鵝園渡假酒店、高爾夫球會及空置土地	100%	96	96
位於曼谷附近的空置土地	75%	328	328
其他香港物業	100%	69	28
		<u>740</u>	<u>699</u>
<b>其他物業總值</b>			
<b>總值</b>			
		<u>39,255</u>	<u>35,573</u>

\* 於2011年，本集團於王府半島酒店的法定權益由42.13%增加至76.6%。收購完成後，本集團於酒店擁有100%經濟權益，於合營合作期結束時，權益歸復中國夥伴所擁有。收購之詳情載於現金流量表一節。

#### 合營公司權益

於2011年12月31日的結餘1,340百萬港元（2010年：1,374百萬港元）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。結餘減少主要由於本集團本年度應佔此合營公司的虧損85百萬港元（2010年：應佔盈利526百萬港元）。需要留意的是2010年數字含除稅後非營業收益614百萬港元。

### 聯營公司權益

於2011年12月31日的結餘562百萬港元（2010年：494百萬港元）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年底重建完成後，該酒店將會由本集團管理。

### 酒店管理合約投資

於2011年12月31日，酒店管理合約投資為662百萬港元（2010年：684百萬港元）。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，總借貸減少至4,319百萬港元（2010年：4,332百萬港元），而計及現金1,984百萬港元（2010年：2,658百萬港元）後，綜合淨借貸增加至2,335百萬港元（2010年：1,674百萬港元）。現金減少主要由於收購王府半島酒店的額外權益而支付578百萬港元及本集團向其擁有50%權益的上海半島酒店作出492百萬港元（400百萬人民幣）的委託貸款所致。

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）、比華利山半島酒店（本集團擁有20%權益）及巴黎半島酒店（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公司的附屬公司，故上述借貸並無併入財務狀況表內。於2011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於下頁。



(百萬港元)	2011					2010
	香港	其他亞洲 地區	美國	歐洲	總數	總數
已併入綜合財務狀況表總借貸	<b>1,078</b>	<b>2,599</b>	<b>642</b>	-	<b>4,319</b>	4,332
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>1,176</b>	-	-	<b>1,176</b>	1,253
比華利山半島酒店(20%)	-	-	<b>218</b>	-	<b>218</b>	218
巴黎半島酒店(20%)	-	-	-	<b>42</b>	<b>42</b>	-
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	<b>1,176</b>	<b>218</b>	<b>42</b>	<b>1,436</b>	1,471
已併入及未併入綜合財務狀況表 總借貸	<b>1,078</b>	<b>3,775</b>	<b>860</b>	<b>42</b>	<b>5,755</b>	5,803

\*指香港上海大酒店應佔借貸。

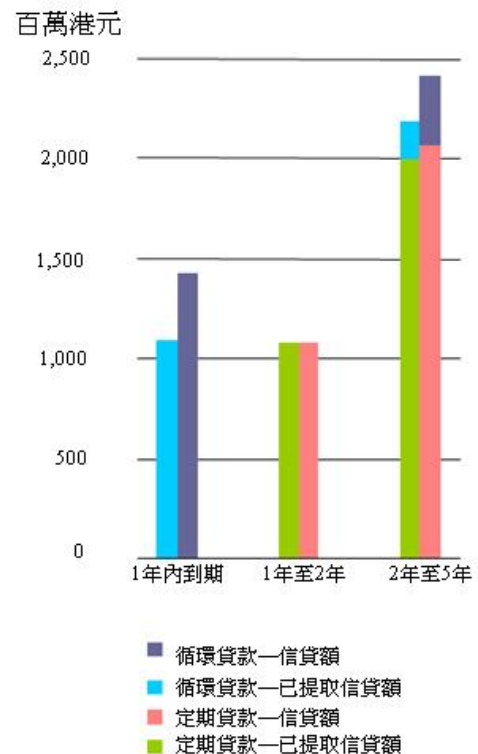
### 衍生金融工具

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。

### 非控股股東權益

年內，本集團於王府半島酒店的法定權益由42.13%增加至76.6%，令本集團於2011年12月31日的資產負債表中的非控股股東權益減少713百萬港元。是項收購交易的進一步詳情載於下節。

銀行信貸額及貸款額  
(以種類及還款期分類)



## 現金流量表

本集團於 2011 年的現金流量持續強勁，所有資本性開支、收購王府半島酒店的額外權益及本集團的財務承擔涉及的開支均以經營現金流量及盈餘現金悉數撥付。經計及投資及融資活動的全部資金需求後，本集團於 2011 年 12 月 31 日的現金及現金等價物為 19.6 億港元。

本集團截至 2011 年 12 月 31 日止年度的現金流量表概述如下：

(百萬港元)	截至12月31日止年度	
	2011	2010
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,211	1,143
營運資金變動及其他調整	(65)	31
稅項淨支付	(146)	(154)
購買固定資產	(312)	(276)
收購附屬公司額外權益的付款	(578)	-
借予聯營公司及合營公司的貸款	(580)	(27)
淨融資費用及支付股息	(144)	(149)
銀行借貸淨(減少)/增加	(88)	224
提取/(存放)3個月後到期的帶利息銀行存款淨額	990	(560)
本年度淨現金流入	288	232
於1月1日之現金及現金等價物	1,644	1,380
匯率變動的影響	31	32
於12月31日之現金及現金等價物	1,963	1,644

本集團於 2011 年 9 月收購王府半島酒店額外權益後，變現淨收益 135 百萬港元。

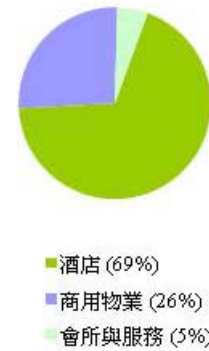
本集團大部分經營現金流量皆用作支付資本性開支，包括支付擁有王府半島酒店的附屬公司的額外權益。

於 2011 年 9 月 5 日，本集團以現金代價 578 百萬港元將其於王府半島酒店的法定權益由 42.13% 增加至 76.6%，有關現金代價乃以本集團的現金盈餘悉數撥付。於完成收購時，本集團錄得淨收益 135 百萬港元，即所收購的 713 百萬港元非控股股東權益與已支付的 578 百萬港元代價之間的差額。按照香港會計準則第 27 條(經修訂)「綜合及獨立財務報表」的規定，該收益於本集團的權益變動表中列為權益變動。完成收購後，本集團目前擁有王府半島酒店 100% 經濟利益，而於合營期後的權益則復歸中國夥伴所有。



本集團於2011年因其物業升級工程產生的資本性開支為312百萬港元（2010年：276百萬港元），分析如下：

資本性開支



(百萬港元)	2011	2010
酒店	214	180
商用物業	82	61
會所與服務	16	35
	<b>312</b>	<b>276</b>

年內，本集團亦向其擁有 50%權益的上海半島酒店墊付 492 百萬港元（400 百萬人民幣）的無抵押委託貸款。根據委託貸款協議，貸款須於 2012 年 12 月 14 日償還，按每年 5.5%計息，該利率乃參考中國人民銀行於提取借貸當日公布的存款利率加上息差 200 個基點而釐定。

經計及投資及融資項目，而不計及於三個月後到期合共 7 百萬港元（2010 年：997 百萬港元）的銀行存款，現金及現金等價物於 2011 年 12 月 31 日合共為 1,963 百萬港元（2010 年：1,644 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 2011 年 12 月 31 日，本集團的資本承擔合共為 1,831 百萬港元（2010 年：1,931 百萬港元），有關分析如下：

(百萬港元)	2011	2010
<b>資本性開支</b>		
已訂約	360	60
已授權惟未訂約	1,458	1,703
	<b>1,818</b>	<b>1,763</b>
<b>本集團佔合營公司的資本承擔</b>		
已授權惟未訂約	13	168
	<b>1,831</b>	<b>1,931</b>

本集團於 2011 年 12 月 31 日的資本承擔包括用於香港半島酒店客房大型翻新工程及淺水灣綜合物業分階段重大優化計劃的規劃總開支約 1,136 百萬港元，其中約 608 百萬港元預期將於 2012 年期間支付。

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，負責發展巴黎半島酒店。本集團於 2011 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 195 百萬港元（2010 年：108 百萬港元）及 215 百萬港元（2010 年：435 百萬港元）。大部分該等資本承擔將以該聯營公司取得的 220 百萬歐元（22 億港元）無追索權定期貸款撥付。

綜合損益表 (百萬港元)

		截至12月31日止年度	
	附註	2011	2010
<b>營業額</b>	3	<b>5,009</b>	4,707
銷貨成本		(418)	(378)
員工薪酬及相關費用		(1,728)	(1,639)
租金及水電		(592)	(542)
其他營業費用		<u>(1,060)</u>	<u>(1,005)</u>
<b>利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利</b>		<b>1,211</b>	1,143
折舊及攤銷		<u>(377)</u>	<u>(349)</u>
<b>營業盈利</b>		<b>834</b>	794
利息收入		<u>49</u>	<u>24</u>
融資費用		<u>(137)</u>	<u>(132)</u>
淨融資費用		<u>(88)</u>	<u>(108)</u>
<b>淨融資費用後盈利</b>		<b>746</b>	686
應佔合營公司盈利	11	(85)	526
投資物業公允價值增值	4	1,841	1,938
減值虧損(撥備)/撥回	5	<u>(20)</u>	<u>110</u>
<b>除稅項前盈利</b>		<b>2,482</b>	3,260
稅項			
本期稅項	6	(165)	(140)
遞延稅項	6	<u>(38)</u>	<u>(85)</u>
<b>本年度盈利</b>		<b><u>2,279</u></b>	<u>3,035</u>
<b>盈利歸屬：</b>			
本公司股東		2,259	3,008
非控股股東權益		<u>20</u>	<u>27</u>
<b>本年度盈利</b>		<b><u>2,279</u></b>	<u>3,035</u>
<b>每股盈利，基本及攤薄</b> (港元)	7	<b><u>1.52</u></b>	<u>2.04</u>

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	
	2011	2010
本年度盈利	<u>2,279</u>	<u>3,035</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	(30)	78
- 合營公司的財務報告	51	33
- 借予聯營公司貸款	(20)	(31)
- 酒店管理合約投資	(19)	(43)
	<u>(18)</u>	<u>37</u>
現金流量對沖：		
- 公允價值的有效部分變動	(27)	(66)
- 由權益轉撥至損益表	54	57
	<u>9</u>	<u>28</u>
本年度全面收入總額	<u>2,288</u>	<u>3,063</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	2,260	2,985
非控股股東權益	<u>28</u>	<u>78</u>
本年度全面收入總額	<u>2,288</u>	<u>3,063</u>

綜合財務狀況表 (百萬港元)

		於12月31日	
	附註	2011	2010
<b>非流動資產</b>			
<b>固定資產</b>			
物業、機器及設備		5,679	5,850
投資物業		26,803	24,840
		<b>32,482</b>	<b>30,690</b>
聯營公司權益	10	562	494
合營公司權益	11	1,340	1,374
非上市股本票據權益		-	-
酒店管理合約投資	12	662	684
衍生金融工具		7	14
遞延稅項資產	13(b)	86	94
		<b>35,139</b>	<b>33,350</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		99	105
應收貿易賬項及其他應收款項	14	508	451
應收合營公司款項	11(e)	492	-
衍生金融工具		11	23
銀行存款及現金	15	1,984	2,658
		<b>3,094</b>	<b>3,237</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項及其他應付款項	16	(1,063)	(1,037)
帶利息貸款	17	(1,090)	(879)
衍生金融工具		(63)	(93)
本年度稅項	13(a)	(72)	(55)
		<b>(2,288)</b>	<b>(2,064)</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>806</b>	<b>1,173</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>35,945</b>	<b>34,523</b>
<b>非流動負債</b>			
帶利息貸款	17	(3,229)	(3,453)
應付貿易賬項及其他應付款項	16	(254)	(266)
既定收益退休金供款淨額		(24)	(26)
衍生金融工具		(77)	(107)
遞延稅項負債	13(b)	(623)	(587)
		<b>(4,207)</b>	<b>(4,439)</b>
<b>淨資產</b>		<b>31,738</b>	<b>30,084</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	18	745	740
儲備		30,710	28,363
<b>歸屬本公司股東應佔權益總額</b>		<b>31,455</b>	<b>29,103</b>
非控股股東權益		283	981
<b>權益總額</b>		<b>31,738</b>	<b>30,084</b>

綜合權益變動表 (百萬港元)

截至12月31日止年度  
本公司股東應佔

	附註	股本	股份溢價	資本 贖回 儲備	對沖儲備	匯兌儲備	保留 盈利	總額	非控股 股東 權益	權益 總額
於2010年1月1日		735	3,260	13	(116)	(8)	22,263	26,147	908	27,055
<b>2010年的權益變動：</b>										
本年度盈利		-	-	-	-	-	3,008	3,008	27	3,035
其他全面收入		-	-	-	(9)	(14)	-	(23)	51	28
本年度全面收入總額		-	-	-	(9)	(14)	3,008	2,985	78	3,063
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	18	3	66	-	-	-	(69)	-	-	-
批准屬於本年度的股息										
- 以現金支付		-	-	-	-	-	(10)	(10)	-	(10)
- 按以股代息方式分派	18	2	47	-	-	-	(49)	-	-	-
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
於2010年12月31日的結餘		740	3,373	13	(125)	(22)	25,124	29,103	981	30,084
<b>2011年的權益變動：</b>										
本年度盈利		-	-	-	-	-	2,259	2,259	20	2,279
其他全面收入		-	-	-	27	(26)	-	1	8	9
本年度全面收入總額		-	-	-	27	(26)	2,259	2,260	28	2,288
批准屬於上一年度的股息										
- 以現金支付		-	-	-	-	-	(17)	(17)	-	(17)
- 按以股代息方式分派	18	4	97	-	-	-	(101)	-	-	-
批准屬於本年度的股息										
- 以現金支付		-	-	-	-	-	(26)	(26)	-	(26)
- 按以股代息方式分派	18	1	32	-	-	-	(33)	-	-	-
收購附屬公司的非控股 股東權益	19	-	-	-	-	-	135	135	(713)	(578)
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
於2011年12月31日的結餘		745	3,502	13	(98)	(48)	27,341	31,455	283	31,738

綜合現金流量表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2011	2010
<b>營業項目</b>			
淨融資費用後盈利		746	686
調整：			
折舊		374	346
酒店管理合約攤銷		3	3
利息收入		(49)	(24)
融資費用		137	132
出售物業、機器及設備虧損		1	2
<b>營運資金變更前營業盈利</b>		<b>1,212</b>	1,145
存貨減少／(增加)		7	(2)
應收貿易賬項及其他應收款項增加		(51)	(33)
應付貿易賬項及其他應付款項(減少)／增加		(23)	63
<b>營業產生的現金</b>		<b>1,145</b>	1,173
稅項淨支付：			
已付香港利得稅		(106)	(101)
已付海外稅項		(40)	(53)
<b>營業項目的淨現金收入</b>		<b>999</b>	1,019
<b>投資項目</b>			
購買固定資產的付款		(312)	(276)
收購附屬公司額外權益的付款	19	(578)	-
聯營公司貸款		(88)	(27)
合營公司貸款	11(e)	(492)	-
出售固定資產所得款項		1	1
<b>投資項目的淨現金支出</b>		<b>(1,469)</b>	(302)
<b>融資項目</b>			
提取有期貸款		593	1,151
償還有期貨		(196)	-
循環信貸淨減少		(485)	(927)
提取／(存放)3個月後到期的帶利息銀行存款淨額		990	(560)
利息及其他融資費用		(139)	(137)
利息收入		51	22
支付股息予本公司股東		(43)	(29)
支付股息予非控股股東		(13)	(5)
<b>融資項目的淨現金收入／(支出)</b>		<b>758</b>	(485)
現金及現金等價物淨增加		288	232
於1月1日之現金及現金等價物		1,644	1,380
匯率變動的影響		31	32
<b>於12月31日之現金及現金等價物</b>	15	<b>1,963</b>	1,644

*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. 合規聲明

本財務報告是按照香港會計師公會頒布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布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

香港會計師公會頒布了多項香港財務報告準則的修訂以及一項新聞聞釋，有關準則、修訂及闡釋於本集團及本公司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：

- 香港會計準則第24條（2009年經修訂），*關聯人士披露*；
- 香港財務報告準則之改進（2010年）；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）闡釋第19條，*以權益工具抵銷金融負債*；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）闡釋第14條之修訂，香港會計準則第19條 — *界定福利資產限額、最低資金要求及其關聯—最低資金規定之預付款項*

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條所載*投資物業*以公允價值入賬所確認之遞延稅項。該修訂於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟於該修訂允許的情況下，本集團已決定自截至2010年12月31日止年度開始提前採納該修訂。

香港（國際財務報告詮釋委員會）闡釋第14條之修訂並未對本集團財務報告造成重大影響，原因是該等修訂與本集團已採用之政策一致。香港（國際財務報告詮釋委員會）闡釋第19條並無對本集團財務報告造成重大影響，原因是該等變動將於本集團訂立相關交易（如以股權置換債務）時首次生效。

## 2. 會計政策的變動 (續)

其他發展之影響討論如下：

- 香港會計準則第24條(2009年經修訂)修改關聯人士之釋義。因此，本集團已重新評估關聯人士之判定，並確定經修訂釋義對本集團本期及以往期間之關聯人士披露並無任何重大影響。香港會計準則第24條(2009年經修訂)亦頒布有關政府相關實體之經修改披露規定。由於本集團並非政府相關實體，故對本集團並無影響。
- 香港財務報告準則的改進(2010年)引入對香港財務報告準則第7條金融工具：披露規定之若干修訂。該等修訂對已於本期及以往期間之財務報告確認之款額之分類、確認及計量並無任何重大影響。

## 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的金額如下：

	2011	2010
酒店(附註9(a))		
客房	1,642	1,549
餐飲	1,175	1,123
商用	597	567
其他	352	337
	<b>3,766</b>	3,576
商用物業(附註9(a))	743	688
會所與服務(附註9(a))	500	443
	<b>5,009</b>	4,707

## 4. 投資物業公允價值增值

本集團所有投資物業已於2011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（撥備）／撥回

本集團根據其會計政策評估其固定資產（不包括投資物業）於報告期間結束日的可收回金額。

### 減值虧損（2011年）

董事認為鵝園高爾夫球會於2011年12月31日進一步減值，原因是經營環境不利。有鑑於此，其賬面值應會減少20百萬港元至其可收回金額，而可收回金額則根據由獨立專業估值師參考資產的貼現現金流估值模型，按15%的貼現率、3%增長率及10年現金流量預測予以釐定的公允價值計算。

### 減值撥備的撥回（2010年）

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，按10.6%的貼現率及10年現金流量預測的3%增長率予以釐定的公允價值。

## 6. 綜合損益表內的利得稅（百萬港元）

	2011	2010
<b>本期稅項－香港利得稅</b>		
本年度稅項撥備	123	111
以往年度超額撥備	(7)	(5)
	<b>116</b>	<b>106</b>
<b>本期稅項－海外</b>		
本年度稅項撥備	49	43
以往年度超額撥備	-	(9)
	<b>49</b>	<b>34</b>
	<b>165</b>	<b>140</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	14	26
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	20	47
以往年度不足撥備	2	10
轉撥自對沖儲備	2	2
	<b>38</b>	<b>85</b>
<b>總計</b>	<b>203</b>	<b>225</b>

2011年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5%（2010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

	2011	2010
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	2,259	3,008
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,484	1,474
每股盈利 (港元)	<u>1.52</u>	<u>2.04</u>

	2011 (百萬股)	2010 (百萬股)
於1月1日已發行股份	1,480	1,470
向選擇以股份取代2010年末期及 2011年中期現金股息的股東發行及 配發新股份的影響	<u>4</u>	<u>4</u>
於12月31日的加權平均股份數目	<u>1,484</u>	<u>1,474</u>

### (b) 每股盈利－攤薄

於截至2011年及2010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

	2011	2010
已宣派及支付中期股息每股4港仙 (2010年：每股4港仙)	59	59
報告期間結束後建議分派末期股息每股10港仙 (2010年：每股8港仙)	<u>149</u>	<u>118</u>
	<u>208</u>	<u>177</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。

8. 股息 (百萬港元) (續)

(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

	2011	2010
屬於上一財政年度，並於本年度核准 及支付末期股息每股8港仙 (2010年：每股6港仙)	<u>118</u>	<u>88</u>

9. 分部報告 (百萬港元)

該準則與集團高級行政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。本集團之須匯報分部如下：

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物業等產生的收益。
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。

並無任何經營分部合併計算，以組成須匯報分部。

(a) 分部業績及資產 (百萬港元)

本集團的高級行政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。並非由須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、合營公司權益及應收合營公司款項、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。

9. 分部報告 (百萬港元) (續)

(a) 分部業績及資產 (百萬港元) (續)

有關本集團為作資源分配及評估截至 2011 年及 2010 年 12 月 31 日止年度的分部表現而提供予本集團最高級行政管理人員的須匯報分部資料載列如下：

	酒店		商用物業		會所與服務		綜合	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	截至12月31日止年度							
須匯報分部收入*	<b>3,766</b>	3,576	<b>743</b>	688	<b>500</b>	443	<b>5,009</b>	4,707
未計的利息、稅項、折舊及 攤銷前的須匯報分部營業盈利	<b>605</b>	604	<b>493</b>	450	<b>113</b>	89	<b>1,211</b>	1,143
折舊及攤銷	<b>(349)</b>	(324)	<b>(7)</b>	(6)	<b>(21)</b>	(19)	<b>(377)</b>	(349)
分部營業盈利	<b>256</b>	280	<b>486</b>	444	<b>92</b>	70	<b>834</b>	794
須匯報分部資產	<b>15,908</b>	15,376	<b>17,056</b>	15,706	<b>787</b>	848	<b>33,751</b>	31,930

\* 截至12月31日止年度

	2011	2010
酒店		
- 客房	<b>1,642</b>	1,549
- 餐飲	<b>1,175</b>	1,123
- 商業	<b>597</b>	567
- 其他	<b>352</b>	337
	<b>3,766</b>	3,576
商用物業		
租金收入：		
- 住宅物業	<b>410</b>	392
- 辦公室	<b>71</b>	66
- 商場	<b>262</b>	230
	<b>743</b>	688
會所與服務		
- 經營機場貴賓室	<b>124</b>	106
- 經營纜車	<b>108</b>	95
- 其他	<b>268</b>	242
	<b>500</b>	443
	<b>5,009</b>	4,707

9. 分部報告 (百萬港元) (續)

(b) 須匯報分部盈利或虧損及資產對賬 (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

	2011	2010
須匯報分部資產	33,751	31,930
聯營公司權益	562	494
合營公司權益	1,340	1,374
衍生金融工具	18	37
遞延稅項資產	86	94
應收合營公司款項	492	-
銀行存款及現金	1,984	2,658
綜合資產總值	<b>38,233</b>	<b>36,587</b>

(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。指定非流動資產的地點就物業、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	
	2011	2010	2011	2010
香港（註冊地點）	2,314	2,103	25,597	23,753
中國內地	386	362	2,793	2,728
美國	1,045	957	2,463	2,495
日本	699	762	1,242	1,258
泰國	253	241	1,421	1,514
菲律賓	273	240	295	307
越南	39	42	92	93
法國	-	-	1,143	1,094
	<b>2,695</b>	<b>2,604</b>	<b>9,449</b>	<b>9,489</b>
	<b>5,009</b>	<b>4,707</b>	<b>35,046</b>	<b>33,242</b>

10. 聯營公司權益 (百萬港元)

	2011	2010
借予聯營公司貸款 *	<b>562</b>	494

\* 借予聯營公司貸款以歐元入賬，為無抵押及按法國稅務機關公布的稅率計息及按估計可收回價值列賬。貸款其中13百萬歐元(130.9百萬港元)(2010年：4.7百萬歐元(48.9百萬港元))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。

(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 繳足股本詳情	集團 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	80,000,000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2011年12月31日止年度應佔收入為零港元(2010年：零港元)，而於截至2011年12月31日止期間應佔業績為零港元(2010年：零港元)。聯營公司於2011年12月31日應佔資產為647百萬港元(2010年：526百萬港元)，而於2011年12月31日應佔負債為647百萬港元(2010年：526百萬港元)。於2011年12月31日，應佔聯營公司累計業績金額不重大(2010年：不重大)。

11. 合營公司權益 (百萬港元)

	2011	2010
應佔匯兌儲備	<b>165</b>	114
應佔保留盈利	<b>717</b>	802
應佔淨資產	<b>882</b>	916
借予合營公司貸款(附註11(b))	<b>458</b>	458
	<b>1,340</b>	1,374

11. 合營公司權益 (百萬港元) (續)

(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 繳足股本 詳情	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)，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 為一間外商獨資企業。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、商場及其他相關設施。於 2011 年 12 月 31 日，EGL 及 PSW 的已繳足股本分別為 1 港元 (2010 年：1 港元) 及 117,500,000 美元 (2010 年：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 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的財務資料概要：

	2011	2010
非流動資產	6,510	6,024
流動資產	103	191
流動負債	(3,226)	(1,160)
非流動負債	(1,623)	(3,224)
<b>淨資產</b>	<b>1,764</b>	<b>1,831</b>
收入	461	385
營業支出	(393)	(349)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	68	36
開幕／開業前支出	-	(17)
折舊	(105)	(95)
淨融資費用	(125)	(100)
扣除非營業項目前虧損	(162)	(176)
非營業項目*	-	1,698
稅項－遞延稅項	(8)	(470)
<b>本年度 (虧損)／盈利</b>	<b>(170)</b>	<b>1,052</b>

\* 非營業項目指就合營公司對物業估值作出的調整。

**11. 合營公司權益 (百萬港元) (續)**

- (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 1,968 百萬港元（人民幣 1,600 百萬元）（2010 年：1,894 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 6,510 百萬港元（人民幣 5,292 百萬元）（2010 年：6,024 百萬港元（人民幣 5,089 百萬元））。
- (e) 根據集團、PSW 及一間國際銀行的中國分行（「代理銀行」）於 2011 年 12 月 12 日訂立的三方信託貸款協議，集團透過代理銀行於 2011 年 12 月 15 日向 PSW 轉貸一項人民幣 400 百萬元（492 百萬港元）的無抵押信託貸款。根據協議，該貸款應於 2012 年 12 月 14 日償還，按年利率 5.5% 計息，該利率乃參考中國人民銀行於提取借貸當天公布的存款利率加上息差 200 個基點釐定。

**12. 酒店管理合約投資 (百萬港元)**

	2011	2010
<b>成本</b>		
於1月1日	<b>783</b>	826
匯兌調整	<b>(19)</b>	(43)
於12月31日	<b>764</b>	783
<b>累計攤銷</b>		
於1月1日	<b>(99)</b>	(96)
年內攤銷	<b>(3)</b>	(3)
於12月31日	<b>(102)</b>	(99)
賬面淨值	<b>662</b>	684

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本集團就比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的長期管理合約所應佔的成本。巴黎半島酒店的管理合約將由酒店開始營業日期起予以攤銷。



13. 財務狀況表內的利得稅 (百萬港元)

(a) 財務狀況表內的稅項包括：

	2011	2010
本年度香港利得稅撥備	123	111
已付暫繳利得稅	(79)	(81)
	44	30
以往年度香港利得稅撥備結餘	-	4
海外稅項撥備	28	19
	72	53
代表：		
預付稅項 (附註14)	-	(2)
本期應付稅項 (列為流動負債)	72	55
	72	53

(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
<b>遞延稅項產生自：</b>						
於2010年1月1日	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日及 於2011年1月1日	155	664	(25)	(282)	(19)	493
扣除自損益	14	16	2	4	2	38
扣除自 / (計入) 儲備	(1)	2	-	-	5	6
於2011年12月31日	168	682	(23)	(278)	(12)	537

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。

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)

以下數字經適當抵銷後確定，並分別列於財務狀況表。

	2011	2010
遞延稅項淨資產	(86)	(94)
遞延稅項淨負債	623	587
	<b>537</b>	493

14. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	2011	2010
應收貿易賬項 (賬齡分析如下)	202	211
租約按金、預付費用及其他應收款	306	238
預付稅項 (附註13(a))	-	2
	<b>508</b>	451

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139百萬港元 (2010年: 75百萬港元)。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。

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	2011	2010
本期	177	185
逾期少於1個月	18	22
逾期1至3個月	6	3
逾期超過3個月但少於12個月	1	1
逾期金額	25	26
	<b>202</b>	211

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)

	2011	2010
帶利息銀行存款	1,882	2,563
銀行存款及現金	<u>102</u>	<u>95</u>
銀行存款及現金總額	1,984	2,658
減：3個月後到期的銀行存款	(7)	(997)
銀行透支 (附註17)	<u>(14)</u>	<u>(17)</u>
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	<u>1,963</u>	<u>1,644</u>

於年終的銀行存款及現金包括海外附屬公司持有的銀行存款416百萬港元（2010年：858百萬港元），乃須受當時監管條例及外匯限制所規限。

16. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

	2011	2010
應付貿易賬項 (賬齡分析如下)	148	133
應付利息	4	5
應付固定資產款項	50	17
租客按金	324	308
賓客按金	116	103
高爾夫球會籍按	107	117
其他應付款項	<u>568</u>	<u>620</u>
按攤銷成本計量的金融負債	<u>1,317</u>	<u>1,303</u>
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	<u>(254)</u>	<u>(266)</u>
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	<u>1,063</u>	<u>1,037</u>

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341百萬港元（2010年：354百萬港元）。預期所有其他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。

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：

	2011	2010
少於3個月	145	131
3至6個月	<u>3</u>	<u>2</u>
	<u>148</u>	<u>133</u>

17. 帶利息貸款 (百萬港元)

	2011	2010
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	4,605	5,491
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	296	306
	<b>4,901</b>	<b>5,797</b>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	4,335	4,346
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	14	17
	<b>4,349</b>	<b>4,363</b>
減：未攤銷融資費用	(30)	(31)
	<b>4,319</b>	<b>4,332</b>
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	1,076	862
須於接獲通知時償還的銀行透支 (附註15)	14	17
	<b>1,090</b>	<b>879</b>
長期銀行貸款的還款期如下：		
1年至2年	1,072	1,105
2年至5年	2,187	2,379
	<b>3,259</b>	<b>3,484</b>
減：未攤銷融資費用	(30)	(31)
長期銀行貸款的非流動部分	<b>3,229</b>	<b>3,453</b>
<b>帶利息貸款總額</b>	<b>4,319</b>	<b>4,332</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2011年及2010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

	2011	2010
<b>每股面值0.50港元的股份數目 (百萬股)</b>		
法定股本	<b>1,800</b>	1,800
已發行股本 於1月1日	<b>1,480</b>	1,470
根據以股代息計劃發行的新股 (附註)	<b>10</b>	10
於12月31日	<b>1,490</b>	1,480
<b>股份面值 (百萬港元)</b>		
法定股本	<b>900</b>	900
已發行股本 於1月1日	<b>740</b>	735
根據以股代息計劃發行的新股 (附註)	<b>5</b>	5
於12月31日	<b>745</b>	740

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>2011</b>				
2010 年末期以股代息	<b>7.7</b>	<b>13.200</b>	<b>4</b>	<b>97</b>
2011 年中期以股代息	<b>3.1</b>	<b>10.880</b>	<b>1</b>	<b>32</b>
	<b>10.8</b>		<b>5</b>	<b>129</b>
<b>2010</b>				
2011 年中期以股代息	5.8	11.980	3	66
2010 年中期以股代息	3.6	13.716	2	47
	9.4		5	113

## 19. 收購附屬公司額外權益

於2011年9月5日，本公司全資附屬公司Kam Lung Investments Limited（「KLI」）以現金代價578百萬港元向香港建設（香港）工程有限公司（「香港建設」）收購於Hong Kong Construction Kam Lung Limited（「HKCKL」）的全部權益（包括股東貸款）。根據上市規則，由於香港建設為持有HKCKL 45%權益的主要股東，因此收購構成關連交易，並於董事局報告中披露。

HKCKL為持有王府飯店有限公司（「王府飯店」）76.6%權益的外資合營夥伴，而王府飯店為在中華人民共和國成立的中外合作企業，持有王府半島酒店100%權益。收購完成後，HKCKL成為本公司的全資附屬公司，而香港建設不再擁有HKCKL任何權益。因此，本公司於王府飯店的間接法定權益由42.13%增加至76.6%。儘管如此，本集團目前擁有王府半島酒店的全部經濟權益，而於合營期末後權益則復歸中國夥伴所有。

現金代價578百萬港元全部由本集團的現金盈餘撥付，代價乃由KLI與香港建設經公平磋商後釐定，並已考慮訂約雙方的合約權益、截至王府飯店合營安排年期屆滿時預期將作出的額外投資，及參考HKCKL於王府半島酒店的投資於2011年6月30日的公允價值。由於進行此交易，本集團實現淨收益135百萬港元，即已收購非控股股東權益的賬面結存713百萬港元與已付代價578百萬港元的差額。根據香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」，收益於本集團截至2011年12月31日止年度的權益變動表中列為權益變動。

## 20. 承擔（百萬港元）

於 2011 年 12 月 31 日尚未列入本財務報告內的資本承擔如下：

	2011	2010
<b>資本承擔</b>		
已訂約	360	60
已授權惟未訂約		
- 香港半島酒店客房大型翻新工程	256	450
- 淺水灣綜合物業優化計劃	590	731
- 其他	612	522
	<b>1,818</b>	<b>1,763</b>
<b>本集團佔合營公司的資本承擔</b>		
已訂約	-	-
已授權惟未訂約	13	168
	<b>13</b>	<b>168</b>
	<b>1,831</b>	<b>1,931</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2011年12月31日所佔的20%已訂約及已授權惟未訂約的資本承擔分別為195百萬港元（2010年：108百萬港元）及215百萬港元（2010年：435百萬港元）。本集團計劃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。

## 其他公司資料

### 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於年內並無購買、出售或贖回本公司上市證券。

### 企業管治

為保障股東及其他業務相關人士的利益，本公司致力持守良好企業管治，此乃實現集團長遠發展目標的核心。2011年報的企業管治報告詳列本公司的企業管治政策及常規。

本公司採納其於2005年制訂的企業管治常規守則並根據上市規則的變更對其作出檢討及更新。這守則應用於參照聯交所上市規則附錄十四企業管治常規守則(管治守則)內的所有原則，惟有關刊發季度財務業績報告、成立董事提名委員會及披露個別高級管理人員薪酬有所偏離，詳情於本集團2011年報作出披露。

年內，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十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，董事確認已完全遵守標準守則及證券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，故本公司已將證券守則的涵蓋範圍進一步擴展至該等僱員(包括高級管理人員)。所有指定僱員確認已完全遵守本公司所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

董事局建議派發末期股息每股10港仙。倘建議於股東週年大會上獲股東通過，有關股息將於2012年6月29日派發予2012年5月29日名列股東名冊的股東。

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以股代息選擇表格，將於2012年6月1日寄予各股東。

**暫停辦理股份過戶登記手續**

**有關股東出席股東週年大會及於會上投票之權利：**

最後遞交轉讓文件時間

2012年5月16日下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記手續

2012年5月17日至2012年5月21日  
(包括首尾兩天)

記錄日期

2012年5月21日

股東週年大會

2012年5月21日

**有關股東收取末期股息之權利：**

最後遞交轉讓文件時間

2012年5月24日下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記手續

2012年5月25日至2012年5月29日  
(包括首尾兩天)

記錄日期

2012年5月29日

末期股息派息日期

2012年6月29日

於暫停辦理股份過戶登記手續期間，所有股份轉讓手續均暫時停止。凡欲獲得出席股東週年大會及於會上投票權利、或欲獲派末期股息，須於上述最後遞交轉讓文件時間前，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。

**股東週年大會及年報**

股東週年大會將於2012年5月21日中午12時正假座香港半島酒店舉行。股東週年大會通告及2011年報將約於2012年4月18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，2012年3月30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