

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

2012 中期業績

摘要

- 總營業額為 2,416 百萬港元，較 2011 年同期上升 5%。
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升 2% 至 521 百萬港元。
- 雖然香港半島酒店及淺水灣影灣園進行大型翻新工程，但集團的整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率仍維持於 22%。
- 股東應佔基本盈利上升 3% 至 156 百萬港元。
- 股東應佔盈利在計入物業重估收益（扣除稅項及非控股股東權益）及出售非上市股本票據後為 814 百萬港元。
- 每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為 0.55 港元（2011 年：1.29 港元）及 0.10 港元（2011 年：0.10 港元）。
- 於 2012 年 6 月 30 日，股東資金為 32,194 百萬港元，或每股 21.43 港元（2011 年 12 月 31 日：31,455 百萬港元，每股 21.11 港元）。
- 於 2012 年 6 月 30 日，經調整資產淨值為 35,355 百萬港元（每股 23.54 港元）。
- 資本與負債比率維持於 7%（2011 年 12 月 31 日：7%）。
- 中期股息每股 4 港仙（2011 年：4 港仙）。

財務及業務摘要

	截至6月30日止6個月		增加/ (減少)
	2012	2011	
綜合損益表 (百萬港元)			
營業額	2,416	2,310	5%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	521	512	2%
營業盈利	328	331	(1%)
股東應佔盈利	814	1,907	(57%)
股東應佔基本盈利 **	156	152	3%
中期股息	60	59	2%
每股盈利 (港元)	0.55	1.29	(57%)
按基本盈利計算的每股盈利 (港元) **	0.10	0.10	-
每股中期股息 (港仙)	4	4	-
中期股息比率 (倍) #	2.6x	2.6x	-
利息保障倍數 (倍)	8.6x	7.0x	23%
加權平均總年利率	3.1%	3.2%	(0.1pp) *
	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日	
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	38,870	38,233	2%
股東應佔淨值資產	32,194	31,455	2%
經調整股東應佔淨值資產 **	35,355	34,703	2%
每股淨資產 (港元)	21.43	21.11	2%
經調整每股淨資產 (港元) **	23.54	23.29	1%
淨借貸	2,491	2,335	7%
淨債務與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利比率(年率)(倍)	2.4x	2.3x	4%
淨債務與權益比率	8%	7%	1pp *
資本與負債比率	7%	7%	-
	截至6月30日止6個月		
	2012	2011	
綜合現金流量表 (百萬港元)			
營業項目淨現金收入	368	406	(9%)
固定資產的資本性開支	344	107	221%
固定資產的資本性開支與收入比率	14%	5%	9pp
股價資料 (港元)			
最高股價	11.92	14.74	(19%)
最低股價	8.63	12.64	(32%)
於期末的收市股價	10.30	13.00	(21%)
業務資料			
客房數目 (於6月30日)	3,012	3,012	-
平均入住率			
- 香港	80% Δ	70%	10pp *
- 其他亞洲地區	62%	55%	7pp *
- 美國	67%	63%	4pp *
平均房租 (港元)			
- 香港	4,178	4,074	3%
- 其他亞洲地區	1,973	1,941	2%
- 美國	4,525	4,472	1%
平均可出租客房收入 (港元)			
- 香港	3,331 Δ	2,864	16%
- 其他亞洲地區	1,233	1,069	15%
- 美國	3,050	2,838	7%

* pp 代表百分點。

** 請參閱財務概論所載的計算方法。

Δ 2012年的香港入住率及平均可出租客房收入乃按香港半島酒店因房間翻新工程而減少出售的客房所計算。

中期股息比率乃按股東應佔基本盈利除以中期股息計算。

董事謹此宣布本公司截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核中期業績。中期財務報告已經本公司的審核委員會審閱。本公司的審核委員會成員大部分為獨立非執行董事（其中一名出任委員會主席）。中期財務報告並未經審核，惟經本公司核數師畢馬威會計師事務所按照由香港會計師公會發出的香港審閱委聘準則第 2410 條「獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱，其未有修訂的審閱報告將連同中期報告發送予股東。

財務概論

編製原則

本集團的中期財務報告是按照香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34條中期財務報告的規定及所有適用的香港財務報告準則編製。

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2012年6月30日的經調整淨資產為35,355百萬港元，較2011年12月31日增長2%。

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(如有)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，為了向使用本中期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 2012 年 6 月 30 日的公允市值作評估，估值詳情載於第 7 頁。倘該等資產按公允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較已報告的股東應佔淨資產 32,194 百萬港元增加 3,161 百萬港元或 10%。

鑑於以上因素，董事已按以下基準計算本集團於 2012 年 6 月 30 日的經調整資產淨值，提供予使用本中期財務報告的人士參考：

(百萬港元)	於2012年6月30日	於2011年12月30日
於財務狀況表中股東應佔淨資產	32,194	31,455
將酒店及高爾夫球場的價值調整		
至公允價值	3,560	3,641
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(399)	(393)
	<u>3,161</u>	<u>3,248</u>
經調整後的股東應佔資產	<u>35,355</u>	<u>34,703</u>
於財務狀況表中每股淨資產 (港元)	<u>21.43</u>	<u>21.11</u>
經調整的每股淨資產 (港元)	<u>23.54</u>	<u>23.29</u>

基本盈利

香港半島酒店及淺水灣影灣園 *de Ricou* 的住宅大樓進行的大型翻新工程令盈利大受影響，但本集團的股東應佔基本盈利仍較2011年同期增長3%至156百萬港元。

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項目，例如投資物業公允價值的任何變動。由於本集團一直是按基本經營現金流量及經常性盈利管理業務，故董事亦向使用本中期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)	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012	2011
股東應佔盈利	814	1,907
投資物業公允價值增加	(630)	(1,784)
應佔合營公司物業估值淨虧損（已扣除稅項）	19	-
出售股本投資的收益	(46)	-
非營業項目的相關稅項及非控股股東權益	(1)	29
股東應佔基本盈利	156	152
按基本盈利計算的每股盈利（港元）	0.10	0.10

香港半島酒店及淺水灣影灣園公寓進行的大型翻新工程令盈利大受影響，但本集團股東應佔基本盈利仍較2011年同期增長3%至156百萬港元。

損益表

本集團的營業額為 2,416 百萬港元，較 2011 年同期增加 5%。

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團的營業額為 2,416 百萬港元，較 2011 年同期增加 106 百萬港元或 5%。本集團所有業務一直致力提升收入，並設法善用現有設施，在有需要時採取靈活的定價策略。

香港半島酒店因進行大型翻新計劃而導致收入較去年下跌 9%，但酒店分部的營業額仍錄得增幅，較去年同期增長 5%。最主要的收入增長來自東京半島酒店，此乃由於當地已從 2011 年 3 月的地震及海嘯陰霾中復甦。此外，北京及馬尼拉的半島酒店亦錄得超過 10% 的收入增長。

商用物業分部方面，雖然市場挑戰重重，但高尚住宅公寓及零售物業的需求於 2012 年上半年仍持續強勁。該分部的收入較去年同期減少 1%，主要由於佔淺水灣影灣園實用淨面積 13% 的 de Ricou 大樓因進行翻新而關閉。有關收入跌幅大部分已被凌霄閣逾 10% 的收入增長以及其他業務的收入增長所抵銷。

會所與服務分部方面，收入增長主要由於香港國際機場國泰航空商務貴賓室經重開及翻新後，旅客人數有所增加所致。而大班洗衣及山頂纜車的收入亦有所增加。雖然泰國鄉村俱樂部及鵝園高爾夫球會面對嚴峻的營商環境，但這兩個物業的收入仍能維持與去年相若水平。

本集團個別分部的營業表現詳情載於第 9 頁至 14 頁的業務回顧。

香港半島酒店及淺水灣影灣園公寓進行翻新計劃，但本集團的整體綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率仍能維持於 22%。

本集團的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利按年增加 2% 至 521 百萬港元。以業務及地域形式所劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利概要載於下表：

利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利 (百萬港元)	香港	其他亞洲 地區	美國	總數	2012/ 2011 變動
2012					
酒店	183	75	(19)	239	5%
商用物業	220	12	-	232	(4%)
會所與服務	58	10	(18)	50	19%
	461	97	(37)	521	2%
2011					
酒店	238	9	(19)	228	
商用物業	231	11	-	242	
會所與服務	49	10	(17)	42	
	518	30	(36)	512	
2012/2011 變動百分比	(11%)	223%	3%	2%	

個別業務的營業表現詳情載於業務回顧第9頁至第14頁。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利佔營業額的百分比，分析見右表：

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	2012	2011
酒店	13%	13%
商用物業	65%	67%
會所與服務	21%	20%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	22%	22%
來自：		
香港	44%	48%
其他亞洲地區	11%	4%
美國	(8%)	(8%)

香港半島酒店及淺水灣影灣園公寓進行翻新計劃，但本集團的整體綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率仍能維持於 22%。

在計入折舊及淨融資費用後，淨融資費用後盈利為 290 百萬港元，較 2011 年同期上升 2%。

主要與投資物業公允價值增值有關的非營業項目錄得 630 百萬港元（2011 年：1,784 百萬港元），主要來自香港半島酒店商場及香港淺水灣綜合項目的重估盈餘。

期內，本集團出售其於 Inncom International, Inc.的權益（一項非上市股權投資），並確認非營業收益 46 百萬港元（2011 年：無）。

本集團透過一間合營公司擁有上海半島酒店 50% 權益。上海半島酒店的房租領導市場，並於 2012 年上半年錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 34 百萬港元（2011 年：32 百萬港元）。然而，由於有關融資作發展公寓用途的貸款有所增加，加上中國的利息成本上升及計入因物業重估而產生的除稅後非營業虧損 19 百萬港元（2011 年：無），故期內本集團應佔虧損為 71 百萬港元（2011 年：43 百萬港元）。

於截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月，在計入投資物業公允價值增值，並扣除遞延稅項及非控股股東權益以及出售非上市股權投資的收益後，香港上海大酒店股東應佔綜合盈利為 814 百萬港元。

每股盈利為 0.55 港元。若撇除非營業項目及相關稅項及非控股股東權益，按基本盈利計算的每股盈利維持於 0.10 港元（2011 年：0.10 港元）。

董事議決派付中期股息每股 4 港仙（2011 年：每股 4 港仙）。

財務狀況表

本集團的財政狀況維持穩健。於2012年6月30日，股東應佔淨資產為32,194百萬港元或每股21.43港元（2011年12月31日：31,455百萬港元或每股21.11港元）。

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2012年6月30日的公允價值作出評估。

集團酒店、投資及其他物業於2012年6月30日所佔的賬面值及市值載於下表：

(百萬港元)	集團權益	市值	賬面值
酒店			
綜合酒店			
香港半島酒店	100%	10,829	8,947
王府半島酒店	76.6% *	1,910	1,421
紐約半島酒店	100%	1,655	1,140
芝加哥半島酒店	100%	1,278	1,161
東京半島酒店	100%	1,593	1,177
曼谷半島酒店	75%	818	821
馬尼拉半島酒店	77.4%	312	292
		18,395	14,959
合營公司（集團應佔價值）			
上海半島酒店	50%	3,303	3,186
酒店總值		21,698	18,145
商用物業			
淺水灣影灣園	100%	15,295	15,295
山頂凌霄閣	100%	1,196	1,196
聖約翰大廈	100%	825	825
The Landmark	70%	91	91
商用物業總值		17,407	17,407
其他物業			
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	75%	252	245
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%	326	326
其他香港物業	100%	120	73
其他物業總值		794	740
總值		39,899	36,292

* 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%。本集團現於酒店擁有100%經濟權益，於合營合作期結束時，權益歸於中國夥伴所擁有。

期內，淨借貸上升 7% 至 2,491 百萬港元（2011 年 12 月 31 日：2,335 百萬港元），而本集團按淨借貸佔淨借貸與股東資金總和的百分比計算的資本與負債比率維持於 7%（2011 年 12 月 31 日：7%）。淨借貸上升主要由於本集團向其擁有 50% 權益的上海半島酒店作出 184 百萬港元（150 百萬人民幣）的委託貸款所致。由於淨融資費用有所下跌，按營業盈利除以淨融資費用計算之利息保障倍數淨額上升至 8.6 倍（2011 年：7.0 倍）。

除已併入本集團綜合財務狀況表的借貸外，比華利山半島酒店（本集團擁有 20% 權益）、上海半島酒店（本集團擁有 50% 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。由於擁有該三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。如將本集團於該等非綜合企業的淨貸款納入計算，於 2012 年 6 月 30 日的淨借貸總額為 3,904 百萬港元（2011 年 12 月 31 日：3,736 百萬港元）。

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

本集團利率風險管理政策的重點在於減少本集團因利率變動所受的影響。於 2012 年 6 月 30 日，本集團的固定及浮息利率的比例為 43%，與 2011 年 12 月 31 日的比例相若。計入對沖活動後，期內加權平均總利率降至 3.1%（2011 年：3.2%）。

本公司透過密切監察貸款組合以及取得充足貸款額以符合規定及承擔所需，從而管理其流動資金風險。期內，本公司就其於日本的附屬公司就兩項貸款額再融資，合共 12,000 百萬日元。下表分別列出本集團於 2012 年 6 月 30 日及 2011 年 12 月 31 日的承諾貸款融資到期狀況。

(百萬港元)	2012 年 6 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
於 2012 年到期	128 (3%)	1,125 (24%)
於 2013 年到期	1,024 (22%)	1,069 (23%)
於 2014 年到期	1,074 (23%)	391 (9%)
於 2015 年到期	1,663 (35%)	1,201 (26%)
於 2016 年到期	819 (17%)	819 (18%)
承諾貸款融資總額	4,708 (100%)	4,605 (100%)

於 2012 年 8 月 8 日，上海外灘半島酒店有限公司與中國農業銀行訂立為期 15 年金額 25 億人民幣的定期貸款協議，為將到期的貸款再融資。

於 2012 年 8 月 9 日，本集團透過其全資附屬公司 HSH Financial Services Limited 與日本政策投資銀行訂立為期 6 年金額 50 億日元的固定利率定期貸款協議，旨在預先償還將於 2014 年到期的現有債務，以及將借貸貸款還款期伸延至 2018 年。

於 2012 年 6 月 30 日，本集團之總資產主要以港元列賬，共佔本集團總資產值的 72%。

現金流量

截至2012年6月30日止6個月，本集團營運的淨現金流入為429百萬港元。

本集團截至2012年首6個月的現金流量概述如下：

(百萬港元)	截至6月30日止6個月	
	2012	2011
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	521	512
營運資金及其他調整	(92)	(75)
營運的淨現金流入	429	437
資本性開支	(344)	(107)
扣除資本性開支後營運的現金淨流入	85	330
稅項淨支付	(61)	(31)
借予合營公司/聯營公司的貸款	(184)	(56)
出售非上市股權票據及固定資產的所得款項	47	-
支付股息	(35)	(24)
融資項目的現金淨(流出)/流入	(127)	178
期內現金淨(流出)/流入	(275)	397
於1月1日的現金及現金等價物	1,963	1,644
匯率變動的影響	(2)	12
於6月30日的現金及現金等價物	1,686	2,053

期內，營運產生的淨現金為429百萬港元。資本性開支為344百萬港元，主要用於香港半島酒店及淺水灣影灣園公寓的翻新計劃。

撇除於3個月後到期合共103百萬港元的銀行存款，並經計及投資及融資項目後，現金及現金等價物於2012年6月30日合共為1,686百萬港元。

業務回顧

如早前所公布，本集團最重要的兩項資產 — 香港半島酒店及淺水灣影灣園於2012年上半年展開大型翻新工程。期間，香港半島酒店大樓的所有客房在近乎全個上半年進行翻新，而淺水灣影灣園的de Ricou服務式住宅大樓則自2012年2月1日起關閉。儘管如此，本集團欣然宣布，其利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及基本盈利均較去年同期錄得輕微升幅。

酒店分部

2012年首6個月的酒店分部收入較去年同期增加5%。

截至6月30日止6個月

	入住率(%)		平均房租(港元)		平均可出租客房 收入變動(%)
	2012	2011	2012	2011	
	香港半島酒店(附註)	80	70	4,178	
上海半島酒店	59	56	3,143	3,294	(1)
王府半島酒店	52	44	1,499	1,492	20
紐約半島酒店	69	70	5,132	5,305	(4)
芝加哥半島酒店	59	56	2,932	2,900	7
比華利山半島酒店	79	68	5,975	5,674	21
東京半島酒店	62	50	4,142	3,743	36
曼谷半島酒店	64	55	1,297	1,531	0
馬尼拉半島酒店	75	70	1,184	1,145	10

附註：2012年香港半島酒店的入住率及平均可出租客房收入仍按酒店因房間翻新工程而減少出售的客房所計算。

	出租率(%)		每平方呎每月平均收益 (港元)	
	2012	2011	2012	2011
	酒店商場			
香港半島酒店	100	98	417	385
上海半島酒店	100	98	85	81
王府半島酒店	98	91	123	120
紐約半島酒店	100	100	368	368
東京半島酒店	100	100	185	181
曼谷半島酒店	100	100	81	81
馬尼拉半島酒店	64	60	18	29
酒店辦公室				
香港半島酒店	100	100	45	46

以下為各間酒店表現概要：

香港半島酒店 收入總額較去年同期減少9%，主要由於大樓的所有客房於2012年1月8日展開翻新工程，令可出租客房由300間減少至165間所致。根據可供出租房間數目計算，酒店較去年同期錄得較高入住率及平均房租，而平均可出租客房收入則錄得16%升幅。餐飲業務方面，由於市場需求下降及可出租房間減少，導致收入下跌3%。辦公大樓及商場繼續滿租，收入較去年同期增加。

上海半島酒店 收入總額較去年同期上升8%，皆因餐飲業務收益增加及外灘33號開始產生租金收入。平均房租較去年同期下跌5%，主要由於上海市豪華酒店的競爭激烈。酒店於2012年上半年的平均房租繼續於上海市保持市場領導地位。

王府半島酒店 收入總額較去年同期增加 15%，其中平均可出租客房收入上升 20%，餐飲業務收入則上升 24%。北京市的五星級酒店供應過剩，預期有關情況於可見將來仍會持續。然而，商務活動按年有所增加，來自國內本土客戶的業務增長最為強勁。來自商場的商業收入較去年同期增加 9%，其商場仍是首都內銷售豪華商品的首選地點。Chanel 及 Louis Vuitton 均正在進行店鋪擴張工程。

紐約半島酒店 收入總額較去年同期減少 2%，其中平均可出租客房收入下跌 4%。由於到訪紐約市的中東旅客需求下降，加上半島套房進行為期 6 個月的翻新工程，令房租及入住率均受到負面影響。餐飲業務收入較去年同期增加 6%。

芝加哥半島酒店 收入總額較去年同期增加 6%，其中平均可出租客房收入受惠於入住率增長而上升 7%。在本集團的酒店當中，此酒店的美國業務佔比最高，超過 90%的賓客來自本土市場。入住率增長是由於酒店加強針對議價企業客戶、網上旅行代理及旅行團之市場推廣所致。此舉不但為酒店增加業務需求，亦能鞏固其市場定位及維持房租水平。餐飲業務收入因宴會收益上升，較去年同期增加 3%。Avenues 餐廳於 2011 年 9 月關閉，經用作為宴會場地一段時間後，現正改建成小型宴會廳，期望帶來更高回報，有關工程預期將於 2012 年 10 月竣工。

比華利山半島酒店 收入總額較去年同期增加 22%。隨著客房翻新工程於 2011 年完成，入住率較去年同期上升 11%，平均房租則上升 5%，從而帶動平均可出租客房收入增加 21%。本集團透過協調的宣傳策略吸引國際旅客，尤其是持續增長的中東訪客，因而錄得正面業績。展示酒店新客房的大型公關活動亦成功吸引新及重臨的賓客。此外，酒店一直著重吸引高端旅客，以推高平日的入住率。

東京半島酒店 收入總額較去年同期增加 27%。平均可出租客房收入增加 36%，主要由於該市場持續步出 2011 年 3 月地震及海嘯的陰霾，帶動入住率上升所致。長途及地區性休閒旅遊業務呈現復甦跡象，而企業客戶業務亦一直有顯著改善，與 2011 年比較上升 49%。

曼谷半島酒店 收入總額較去年同期增加 1%，入住率上升 9%，但平均房租下跌 15%。酒店向區內市場提供各類優惠以推動業務，而旅遊代理及旅行團分部亦錄得增長表現，故即使對平均房租造成負面影響，但入住率卻因而提升。自 2011 年年底曼谷及周邊地區受嚴重水災影響後，酒店的業務已有些復甦。

馬尼拉半島酒店 收入總額較去年同期增加 10%。入住率增長 5%，帶動平均可出租客房收入增加 10%。菲律賓的經濟及政局具鼓勵性，包括政府推出有利的投資政策、亞洲開發銀行於 2012 年 5 月在馬尼拉舉行國際會議，以及當地推出新的旅遊宣傳活動。

商用物業分部

商用物業分部的營業額較去年同期減少 1%，主要由於淺水灣影灣園現正進行翻新工程。香港住宅及商用租賃市場需求依然強勁，本分部的大部分物業均全部租出或接近滿租。

本集團商用物業於期間的出租率及收益如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月			
	出租率 (%)		每平方呎每月平均收益 (港元)	
	2012	2011	2012	2011
商用物業				
淺水灣影灣園 (不連傢具住宅)	91	96	41	39
淺水灣影灣園 (服務式住宅) (附註)	不適用	73	不適用	30
淺水灣影灣園商場	100	100	81	75
山頂凌霄閣	100	100	90	78
聖約翰大廈	96	100	45	42
The Landmark, 越南 (住宅)	90	82	18	17
The Landmark, 越南 (辦公室)	90	97	20	25

附註：由於淺水灣影灣園服務式住宅自 2012 年 2 月起進行翻新工程，因此其出租率及收益數據的意義不大。

淺水灣綜合項目, 香港 收入總額較去年同期減少 5%，因 de Ricou 大樓自 2012 年 2 月 1 日起暫時關閉進行翻新工程。若不計及服務式住宅，其他住宅收入較去年同期增加 5%。此項目餘下 353 間不連傢具住宅的出租率持續高企，商場則維持全部租出。公共範圍的優化工程現正進行中，淺水灣道 101 號住宅大樓的首期改善工程則已經完成。重新發展及配置 de Ricou 服務式住宅大樓將影響 2012 年及 2013 年部分期間的收入，但預期竣工後將對該大樓的租金收入有正面效應。

山頂凌霄閣, 香港 收入總額較去年同期增加 11%。凌霄閣繼續全部租出，租金率較去年同期有所增加。摩天台 428 的訪客人數較去年下跌 1%，主要由於天氣不穩定所致。

聖約翰大廈, 香港 收入總額較去年同期增加 5%。辦公大樓近乎全部租出，平均租金較去年同期上升 7%。

The Landmark, 越南胡志明市 收入總額較去年同期增加 5%。縱使其中一名主要辦公室租戶遷出後令出租率及租金有所下跌，但因為短期租戶及企業客戶的需求殷切，故此收入總額仍然有所增加。

會所與服務分部

收入總額較去年同期增加 11%。**山頂纜車**方面，收入較去年同期上升 8%，載客量於 2012 年首 6 個月增長 3% 至 2.75 百萬人次，創出歷史新高。**半島商品**的收入與去年同期相若，香港的零售銷售額增長令此業務的總營運盈利上升 14%。半島商品的南韓經銷商將於 8 月在首爾開設南韓首間半島精品店。**泰國鄉村俱樂部**的收入按泰銖計比去年同期增加 3%，期內出租高爾夫球車及會費的收入較去年同期均有所提升。**鵝園高爾夫球會**的收入總額與去年同期相若，其酒店部分於期內仍然關閉，但本集團最近公布計劃將該酒店重新定位，及於 2013 年重開。**大班洗衣**的收入總額較去年同期增加 22%，因來自香港的酒店和其他商業營運的洗衣及乾洗營業額增長，以及新客戶增加所致。**半島會所管理及顧問服務**的收入較去年同期增長 24%，主要源自會所管理及顧問費，以及由本集團管理的香港國際機場國泰航空頭等及商務貴賓室之收入上升。

人力資源

香港上海大酒店於 2012 年上半年繼續透過度身訂造的學習及發展計劃，以及籌組發展活動，致力加強員工歸屬感。

本年初，集團推出「財務管理培訓」計劃，讓管理階層認識及概括了解預算及財務計量。參加者必需完成電子學習單元，才可出席此課程。

第二階段的員工意見調查已於全球 6 個業務營運分部推行，並錄得 91% 的未經審核參與率，員工反應十分積極。有關調查結果將於本年度第三季發布。

此外，本集團分別於 4 月及 6 月在美國及亞洲舉行兩次非常成功的領袖計劃。這計劃的目的，在於讓本集團未來的領導層有機會對自己的領導風格、對他人的影響力及溝通能力加深認識。

於 6 月 30 日，本集團有 7,087 名全職員工。

項目

正在興建中的巴黎半島酒店座落於 Avenue Kleber，鄰近凱旋門。酒店的結構工程於 2012 年上半年接近完工，包括興建三層地庫及重建所有上層結構，並清潔歷史悠久的外牆。重建法式鍍鋅斜屋頂、安裝外窗及內部間隔的工程均進展理想。機電及水管工程亦已展開，同時亦正透過主要承建商委聘承辦商進行客房的室內裝修。酒店現時定於 2013 年第四季開業。

將這座華麗的歷史建築物改建成半島酒店，過程繁複且充滿挑戰性。自項目開展以來，由於需要處理額外的結構工程，並顧及歷史保育的考慮、未知的地盤狀況，以及改善設施的設計以符合顧客所需，因此工程範圍一直擴充。該等事宜對項目所需投放的時間、顧問服務之範圍及合約成本均有所影響。因此，總建築預算由 295 百萬歐元新增至 338 百萬歐元（不計應急資金），大部分資金已經安排妥當，由 220 百萬歐元無追索權項目貸款提供。香港上海大酒店與 Katara Hospitality 合資擁有巴黎半島酒店，並佔其中 20% 權益。

香港半島酒店主樓的 135 間客房及套房之第一期翻新工程已於 2012 年 1 月展開，預期今年 9 月竣工，屆時客房及套房可再予出租。同時，將用作商務會議及婚宴的新樓層亦已開始建築工程，並將於 2012 年 11 月完工。本集團即將為酒店原有大樓的 165 間客房及套房進行翻新工程，預期於 2013 年第二季完成。集團亦計劃同時擴充及翻新露台餐廳，並將於本年 10 月完成。

淺水灣綜合項目方面，淺水灣道 101 號公共範圍的第一期升級工程已於本年 4 月竣工。隨著 de Ricou 服務式住宅大樓因進行室內改建而關閉，第二期工程亦已展開。de Ricou 的改建工程於 2013 年年中完成後，將改善住宅組合以包括大型不連傢具複式單位，以及少量豪華服務式單位。集團預算 de Ricou 大樓的收益將因此顯著增加。最後第三期針對淺水灣道 109 號其他住宅大樓的公共範圍升級工程之規模經已縮小，將於 2012 年年底動工及於 2013 年年中與第二期工程同步完成。

前景

香港半島酒店及淺水灣影灣園的翻新工程將於短期內繼續影響本集團業績。如上文所述，香港半島酒店關閉主樓後，原建築物亦會關閉至 2013 年第二季。淺水灣影灣園方面，de Ricou 大樓預期將關閉至 2013 年中旬。然而，本集團深信有關改善工程完成後，將能顯著提升盈利前景。

就其他業務及營運部門而言，2012年年初首季的整體需求較為強勁，但增長勢頭於第二季及夏季則有所放緩。儘管本集團對部分亞洲市場抱持審慎樂觀的態度，但對集團大多數酒店而言，屬傳統旺季的秋季前景並不明朗。投資物業的租金收益普遍呈升勢，預期該分部的表現將繼續穩定。

整體而言，本集團維持穩健的財務狀況，資本與負債水平非常低，並具備雄厚實力可作出進一步的投資。

綜合損益表 — 未經審核 (百萬港元)

		截至6月30日止6個月	
	附註	2012	2011
營業額	3	2,416	2,310
銷貨成本		(190)	(184)
員工薪酬及相關費用		(899)	(833)
租金及水電		(303)	(289)
其他營業費用		(503)	(492)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	3	521	512
折舊及攤銷		(193)	(181)
營業盈利		328	331
利息收入		29	22
融資費用	4(a)	(67)	(69)
淨融資費用		(38)	(47)
淨融資費用後盈利	4	290	284
應佔合營公司虧損	11	(71)	(43)
投資物業公允價值增值	9(b)	630	1,784
出售非上市股本票據收益	5	46	-
除稅項前盈利		895	2,025
稅項			
本期稅項	6	(57)	(66)
遞延稅項	6	(22)	(32)
本期間盈利		816	1,927
盈利歸屬：			
本公司股東		814	1,907
非控股股東權益		2	20
本期間盈利		816	1,927
每股盈利，基本及攤薄（港元）	7	0.55	1.29

應付本公司股東股息的詳情載於附註8。

綜合全面損益表 — 未經審核 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2012	2011
本期間盈利	816	1,927
扣除稅項後本期間其他全面收入：		
換算產生的匯兌收益／（虧損）：		
— 海外附屬公司的財務報告	5	(15)
— 合營公司的財務報告	(10)	23
— 借予聯營公司貸款	(23)	44
— 酒店管理合約投資	(23)	50
	(51)	102
現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部分變動	(11)	(19)
— 由權益轉撥至損益表	22	30
	(40)	113
本期間全面收入總額	776	2,040
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	774	2,016
非控股股東權益	2	24
本期間全面收入總額	776	2,040

綜合財務狀況表 — 未經審核 (百萬港元)

	附註	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
非流動資產			
固定資產	9		
物業、機器及設備		5,734	5,679
投資物業		27,505	26,803
		33,239	32,482
聯營公司權益	10	539	562
合營公司權益	11	1,259	1,340
酒店管理合約投資		637	662
衍生金融工具	12	1	7
遞延稅項資產		77	86
		35,752	35,139
流動資產			
存貨		88	99
應收貿易賬項及其他應收款項	13	547	508
應收合營公司款項	19	671	492
衍生金融工具	12	12	11
銀行存款及現金		1,800	1,984
		3,118	3,094
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(998)	(1,063)
帶利息貸款	15	(93)	(1,090)
衍生金融工具	12	(63)	(63)
本年度稅項		(75)	(72)
		(1,229)	(2,288)
淨流動資產		1,889	806
資產總值減流動負債		37,641	35,945
非流動負債			
帶利息貸款	15	(4,198)	(3,229)
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(252)	(254)
既定收益退休金供款淨額		(24)	(24)
衍生金融工具	12	(54)	(77)
遞延稅項負債		(634)	(623)
		(5,162)	(4,207)
淨資產		32,479	31,738
股本及儲備			
股本	16	751	745
儲備		31,443	30,710
歸屬本公司股東應佔權益總額		32,194	31,455
非控股股東權益		285	283
權益總額		32,479	31,738

綜合權益變動表 — 未經審核 (百萬港元)

	本公司股東應佔							非控股 股東權益	權益 總額	
	附註	股本	股份 溢價	資本贖回 儲備	對沖 儲備	匯兌 儲備	保留 盈利			
於2011年1月1日		740	3,373	13	(125)	(22)	25,124	29,103	981	30,084
截止2011年6月30日止										
6個月的權益變動										
本期間盈利		-	-	-	-	-	1,907	1,907	20	1,927
其他全面收入		-	-	-	11	98	-	109	4	113
本期間全面收入總額		-	-	-	11	98	1,907	2,016	24	2,040
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	16	4	97	-	-	-	(101)	-	-	-
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
於2011年6月30日及 2011年7月1日的結餘		744	3,470	13	(114)	76	26,913	31,102	998	32,100
截止2011年12月31日止										
6個月的權益變動										
本期間盈利		-	-	-	-	-	352	352	-	352
其他全面收入		-	-	-	16	(124)	-	(108)	4	(104)
本期間全面收入總額		-	-	-	16	(124)	352	244	4	248
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		1	32	-	-	-	(33)	-	-	-
收購附屬公司的非控股股東權益		-	-	-	-	-	135	135	(713)	(578)
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
於2011年12月31日及 2012年1月1日的結餘		745	3,502	13	(98)	(48)	27,341	31,455	283	31,738
截止2012年6月30日止										
6個月的權益變動										
本期間盈利		-	-	-	-	-	814	814	2	816
其他全面收入		-	-	-	11	(51)	-	(40)	-	(40)
本期間全面收入總額		-	-	-	11	(51)	814	774	2	776
批准屬於上一年度的股息										
— 以現金支付		-	-	-	-	-	(35)	(35)	-	(35)
— 按以股代息方式分派	16	6	108	-	-	-	(114)	-	-	-
於2012年6月30日的結餘		751	3,610	13	(87)	(99)	28,006	32,194	285	32,479

簡明綜合現金流量表 — 未經審核 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2012	2011
營業項目		
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	521	512
支付稅項	(61)	(31)
其他調整	(92)	(75)
營業項目的淨現金收入	368	406
投資項目		
購買固定資產	(344)	(107)
聯營公司的貸款	-	(56)
合營公司的貸款	(184)	-
出售非上市股本票據所得款項	46	-
出售固定資產所得款項	1	-
投資項目的淨現金支出	(481)	(163)
融資項目		
利息收入	15	22
支付利息及其他融資費用	(62)	(72)
(存放) / 提取3個月後到期的帶利息銀行存款	(96)	224
銀行貸款淨增加	16	4
支付股息予本公司股東	(35)	(17)
支付股息予非控股股東	-	(7)
融資項目的淨現金(支出) / 收入	(162)	154
現金及現金等價物淨(減少) / 增加	(275)	397
於1月1日之現金及現金等價物	1,963	1,644
匯率變動的影響	(2)	12
於6月30日之現金及現金等價物 (附註)	1,686	2,053

附註 現金及現金等價物分析

	於6月30日	
	2012	2011
帶利息銀行存款	1,740	2,801
銀行存款及現金	60	42
銀行存款及現金總額	1,800	2,843
減：3個月後到期的帶利息銀行存款	(103)	(773)
減：銀行透支(附註15)	(11)	(17)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	1,686	2,053

於期終銀行存款及現金中，包括附屬公司所持總值2.63百萬港元之銀行存款(2011年6月30日：919百萬港元)，乃須受當時監管條例及外匯限制所限。

未經審核中期財務報告附註

1. 重要會計政策

編製原則

此未經審核的中期財務報告乃按照適用的香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》披露規定編製，並符合香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第 34 條 *中期財務報告* 的規定。報告已於 2012 年 8 月 22 日獲董事局授權刊發。

中期財務報告已按照 2011 年年度財務報告所採納的相同會計政策而編製，惟預計將於 2012 年年度財務報告中反映的會計政策變動除外。該等相關會計政策變動之詳情載於附註 2 內。

編製符合《香港會計準則》第 34 條的中期財務報告須要管理人員作出對影響年初至今的政策運用及所呈報的資產、負債、收入與支出數額作判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部分闡釋附註。附註包括事件與交易的闡釋，該闡釋有助瞭解本集團自刊發 2011 年年度財務報告以後的財務狀況變動與表現。簡明綜合中期財務報告及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》編製全份財務報告所需的全部資料。

中期財務報告未經審核，惟已根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第 2410 條 *獨立核數師對中期財務信息的審閱*，由畢馬威會計師事務所審閱。畢馬威會計師事務所致董事局的獨立審閱報告將連同本公司的中期報告發送予股東。

中期財務報告所載有關截至 2011 年 12 月 31 日止財政年度的已呈報財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定財務報告，惟摘錄自該等財務報告。截至 2011 年 12 月 31 日止年度的法定財務報告可於本公司註冊辦事處查閱。核數師已於彼在 2012 年 3 月 30 日就該等財務報告發出的報告中發表不保留意見。

2. 會計政策變動

因《香港財務報告準則》的發展而導致的會計政策變動

香港會計師公會頒布了多項《香港財務報告準則》的修訂，有關修訂於本集團的本會計期間首次生效。其中，以下發展適用於本集團之中期財務報告：

2. 會計政策變動 (續)

因香港財務報告準則的發展而導致的會計政策變動 (續)

- 香港財務報告準則第7條的修訂：金融工具：披露－金融資產轉讓

上述發展主要有關適用於本集團財務報表的若干披露規定。該等發展概無對本中期財務報告期間或可比較期間內容產生重大影響。

本集團概無採納任何於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

3. 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

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。

3. 分部報告 (百萬港元) (續)

(a) 分部業績及資產 (續)

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。

有關本集團為作資源分配及評估期內分部表現而提供予本集團高級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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	截至6月30日止6個月							
須匯報分部收入*	1,823	1,736	357	361	236	213	2,416	2,310
未計的利息、稅項、折舊及攤銷前的須匯報分部營業盈利	239	228	232	242	50	42	521	512
折舊及攤銷	(177)	(167)	(4)	(3)	(12)	(11)	(193)	(181)
分部營業盈利	62	61	228	239	38	31	328	331
於2012年6月30日/2011年12月31日須匯報分部資產	16,178	15,908	17,538	17,056	795	787	34,511	33,751
* 分部收入分析								
	2012	2011						
酒店								
— 客房	757	747						
— 餐飲	577	533						
— 商業	314	290						
— 其他	175	166						
	1,823	1,736						
商用物業								
租金收入：								
— 住宅物業	192	204						
— 辦公室	34	35						
— 商場	131	122						
	357	361						
會所與服務								
— 會所管理	77	62						
— 經營纜車	53	49						
— 其他	106	102						
	236	213						
總數	2,416	2,310						

3. 分部報告 (百萬港元) (續)

(b) 須匯報分部盈利及資產對賬

盈利

由於分部營業盈利與綜合損益表中呈列的營業盈利相同，因此並無呈列分部營業盈利與綜合損益表中除稅項前盈利的對賬。

資產

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
須匯報分部資產	34,511	33,751
聯營公司權益	539	562
合營公司權益	1,259	1,340
衍生金融工具	13	18
遞延稅項資產	77	86
應收合營公司款項	671	492
銀行存款及現金	1,800	1,984
綜合資產總值	38,870	38,233

4. 淨融資費用後盈利 (百萬港元)

淨融資費用後盈利乃經扣除／(計入)以下項目後計算：

(a) 融資費用

	截至6月30日止6個月	
	2012	2011
須於5年內悉數償還的銀行貸款利息	35	29
其他貸款成本	7	6
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	42	35
衍生金融工具：		
— 現金流量對沖，轉撥自權益	25	33
— 持有作買賣用途，按公允價值於損益表確認	-	1
	67	69

4. 淨融資費用後盈利 (百萬港元) (續)

(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2012	2011
酒店管理合約攤銷	2	2
折舊	191	179
匯兌收益	-	(1)
利息收入	(29)	(22)

5. 出售非上市股本票據的收益

於2011年12月31日，本集團持有Inncom International, Inc. 17.29%權益，並以賬面值為零港元的非上市股本票據權益列帳。期內，本集團以代價46百萬港元出售該投資。

6. 稅項 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2012	2011
本期稅項		
香港	40	48
海外	17	18
	<u>57</u>	<u>66</u>
遞延稅項		
有關重估海外投資物業的遞延稅項負債淨額增加	2	19
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	20	12
轉撥自對沖儲備	-	1
	<u>22</u>	<u>32</u>
	<u>79</u>	<u>98</u>

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以 16.5% (2011 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

	截至6月30日止6個月	
	2012	2011
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	814	1,907
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,491	1,480
每股盈利 (港元)	<u>0.55</u>	<u>1.29</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(百萬股)	(百萬股)
於1月1日已發行股份	1,490	1,480
向選擇以股份取代2011/2010年末期現金股息的 股東發行及配發新股份的影響	<u>1</u>	<u>-</u>
於6月30日的加權平均股份數目	<u>1,491</u>	<u>1,480</u>

(b) 每股盈利—攤薄

於截至2012年6月30日及2011年6月30日止期間並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8. 股息 (百萬港元)

(a) 中期期間應付本公司股東股息

	截至6月30日止6個月	
	2012	2011
中期期間結束後宣派及支付的中期股息每股4港仙 (2011年：每股4港仙)	<u>60</u>	<u>59</u>

中期期間結束後宣派的中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，並於本中期期間核准及支付予本公司股東的股息

	截至6月30日止6個月	
	2012	2011
屬於上一財政年度，並於本中期期間核准 及支付末期股息每股10港仙 (截至2010年12月31日止年度：每股8港仙)	149	118

就 2011 年度末期股息而言，登記地址並非位於澳洲及美國的股東可選擇以股代息。持有本公司已發行股本約 77% 的股東選擇按以股代息方式收取他們有權獲享的 2011 年度末期股息。因此，本公司於 2012 年 6 月 29 日發行及配發約 11.8 百萬股新股。

就 2010 年度末期股息而言，登記地址並非位於澳洲及美國的股東可選擇以股代息。持有本公司已發行股本約 85% 的股東選擇按以股代息方式收取他們有權獲享的 2010 年度末期股息。因此，本公司於 2011 年 6 月 24 日發行及配發約 7.7 百萬股新股。

9. 固定資產 (百萬港元)

(a) 收購及出售

截至2012年6月30日止6個月，本集團購買固定資產的成本為359百萬港元（截至2011年6月30日止6個月：114百萬港元）。截至2012年6月30日及2011年6月30日止6個月，本集團所出售的固定資產價值不高。

(b) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2012年6月30日按公開市值重估，而市值乃主要參考淨租金收入並計及可能修訂的租金收入計算。期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及相關經驗。有關估值師行的詳情如下：

9. 固定資產 (百萬港元) (續)

(b) 投資物業估值 (續)

投資物業簡介	估值師行名稱	進行估值的估值師行僱員資格
香港		
零售商店、辦公室及住宅單位	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	香港測量師學會會員
其他亞洲地區*		
零售商店、辦公室、住宅單位及空置地皮	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	香港測量師學會會員
	HVS	新加坡測量及估值師學會會員
美國		
零售商店及空置地皮	HVS	美國Appraisal Institute會員

*其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓及越南。

由於進行重估，投資物業錄得淨收益630百萬港元（2011年：1,784百萬港元），而其遞延稅項為2百萬港元（2011年：19百萬港元），有關款項已計入綜合損益表。

(c) 酒店物業及高爾夫球場估值

為向股東提供額外資料，董事委任獨立估值師行評估本集團的酒店物業及高爾夫球場於2012年6月30日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2012年6月30日的總估值為8,970百萬港元(2011年12月31日：9,038百萬港元)，其賬面淨值為5,524百萬港元(2011年12月31日：5,489百萬港元)。然而，應當指出，3,446百萬港元（2011年12月31日：3,549百萬港元）盈餘及相關遞延稅項和非控股股東權益並沒有計入本中期財務報告中，而僅作提供額外資料之用途。估值由獨立於本集團的估值師行進行，詳情如下：

酒店物業及高爾夫球場簡介	估值師行名稱	進行估值的估值師行僱員資格
香港及其他亞洲地區		
酒店及高爾夫球場	HVS	新加坡測量師及估值師學會會員
美國		
酒店及高爾夫球場	HVS	美國Appraisal Institute會員

10. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
借予聯營公司貸款 *	539	562

* 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(125.5百萬港元)(2011年12月31日：13百萬歐元(130.9百萬港元))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。

主要非上市聯營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成 模式	註冊成立地點 及經營地點	已發行及 繳足股本 之詳情	本集團的 實際權益**	主要業務
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。

於2012年6月30日及2011年12月31日，應佔聯營公司累計業績金額並不重大。

11. 合營公司權益 (百萬港元)

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
應佔匯兌儲備	155	165
應佔保留盈利	646	717
應佔淨資產	801	882
借予合營公司貸款 (附註11(b))	458	458
	1,259	1,340

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 之詳情	本集團的 實際權益*	主要業務
The Peninsula Shanghai (BVI) Limited (「TPS」)	法團公司	英屬處女群島	1,000 美元	50%	投資控股

* 本集團於TPS的權益由本公司間接持有。TPS直接持有Evermore Gain Limited(「EGL」)100%權益(EGL於2007年在香港註冊成立)，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2012年6月30日，EGL及PSW的已繳足股本分別為1港元(2011年12月31日:1港元)及117,500,000美元(2011年12月31日:117,500,000美元)。

(b) 借予合營公司貸款以美元入賬，為無抵押及免息，並無固定還款期。貸款並無逾期，亦無減值。誠如上文附註11(a)所述，全部貸款已繳作PSW的資本。

(c) 以下為本集團擁有50%股權的合營公司的財務資料概要：

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
非流動資產	6,373	6,510
流動資產	236	103
流動負債	(3,396)	(3,226)
非流動負債	(1,612)	(1,623)
淨資產	1,601	1,764

	截止6月30日止6個月	
	2012	2011
收入	235	204
營業支出	(201)	(172)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	34	32
折舊	(52)	(51)
淨融資費用	(87)	(63)
扣除非營業項目前虧損	(105)	(82)
非營業項目**	(43)	-
稅項—遞延稅項	5	(3)
期內虧損	(143)	(85)

** 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 1,952 百萬港元 (1,600 百萬人民幣) (2011 年 12 月 31 日：1,968 百萬港元 (1,600 百萬人民幣)) 的抵押品。此等已抵押資產賬面淨值為 6,373 百萬港元 (5,223 百萬人民幣) (2011 年 12 月 31 日：6,510 百萬港元 (5,292 百萬人民幣))。

12. 衍生金融工具 (百萬港元)

	於2012年6月30日		於2011年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	-	(93)	-	(107)
交叉貨幣利率掉期	-	(6)	-	(8)
	-	(99)	-	(115)
按公允價值確認為損益：				
利率掉期	13	(18)	18	(25)
總計	13	(117)	18	(140)
減：一年內收回／（清償）部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	-	(41)	-	(42)
交叉貨幣利率掉期	-	(6)	-	(5)
	-	(47)	-	(47)
按公允價值確認為損益：				
利率掉期	12	(16)	11	(16)
	12	(63)	11	(63)
一年後收回／（清償）部分	1	(54)	7	(77)

13. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

應收賬項及預付費用的詳情如下：

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
應收貿易賬項	182	202
租約按金、預付費用及其他應收款項	360	306
預付稅項	5	-
	<u>547</u>	<u>508</u>

本集團預期於超過一年後收回或確認作支出的應收貿易賬項及其他應收款項為124百萬港元（2011年12月31日：139百萬港元）。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。

由於本集團客戶眾多，故信貸風險並不集中。本集團維持既定信貸政策，以確保信貸只提供予擁有良好信貸記錄的客戶。在本集團經營租約的租金收入方面，一般預先收取的租金和租約按金應足以抵銷潛在的信貸風險。故此，本集團一般不會向客戶收取抵押。

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
本期	<u>155</u>	<u>177</u>
逾期少於1個月	17	18
逾期1至3個月	8	6
逾期超過3個月但少於12個月	1	1
逾期超過12個月	<u>1</u>	<u>-</u>
逾期金額	<u>27</u>	<u>25</u>
	<u>182</u>	<u>202</u>

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。

14. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

應付貿易賬項及其他應付款項的詳情如下：

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
應付貿易賬項	94	148
應付利息	4	4
應付固定資產款項	47	50
租客按金	326	324
賓客按金	138	116
高爾夫球會籍按金	106	107
其他應付款項	535	568
按攤銷成本計量的金融負債	1,250	1,317
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(252)	(254)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	998	1,063

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 352 百萬港元 (2011 年 12 月 31 日：341 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。

應付貿易賬項賬齡分析如下：

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
少於3個月	92	145
3至6個月	2	3
	94	148

15. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	4,708	4,605
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	293	296
	5,001	4,901
已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	4,310	4,335
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	11	14
	4,321	4,349
減：未攤銷融資費用	(30)	(30)
	4,291	4,319
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	82	1,076
須於接獲通知時償還的銀行透支	11	14
	93	1,090
長期銀行貸款的還款期如下：		
1年至2年	1,905	1,072
2年至5年	2,323	2,187
	4,228	3,259
減：未攤銷融資費用	(30)	(30)
長期銀行貸款的非流動部分	4,198	3,229
帶利息貸款總額	4,291	4,319

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。

16. 股本

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
每股面值0.50港元的普通股數目 (百萬股)		
法定股本	1,800	1,800
6月30日/12月31日已發行股本	1,502	1,490
普通股面值 (百萬港元)		
法定股本	900	900
6月30日/12月31日已發行及繳足股本	751	745

截至2012年6月30日止6個月，本公司就2011年度末期股息以股代息發行及配發約11.8百萬股每股面值0.50港元的新普通股，每股發行價為9.74港元（2011年：就2010年度末期股息以股代息發行及配發約7.7百萬股新股份，每股發行價為13.2港元）。發行新股份使繳足股本和股本溢價分別增加約6百萬港元（2011年：4百萬港元）和108百萬港元（2011年：97百萬港元）。期間發行的所有普通股在各方面均與當時已發行股份享有同等權益。所有股東均有權收取不時宣派的股息，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。

17. 承擔 (百萬港元)

於2012年6月30日尚未列入本中期財務報告的資本承擔如下：

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日
資本承擔		
已訂約	652	360
已授權惟未訂約		
— 香港半島酒店客房大型翻新工程	104	256
— 淺水灣綜合物業優化計劃	125	590
— 其他	765	612
	1,646	1,818
本集團佔合營公司的資本承擔		
已訂約	2	-
已授權惟未訂約	10	13
	12	13
	1,658	1,831

17. 承擔 (百萬港元) (續)

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 2012 年 6 月 30 日所佔的 20% 已訂約的資本承擔及已授權惟未訂約的資本承擔分別為 186 百萬港元 (2011 年 12 月 31 日：195 百萬港元) 及 274 百萬港元 (2011 年 12 月 31 日：215 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。

18. 或然負債 (百萬港元)

或然負債與本集團截至 2011 年 12 月 31 日止年度的財務報告中所披露的水平相若。

19. 重大關聯人士交易

根據王府飯店有限公司 (「王府飯店」，本公司擁有 76.6% 權益的附屬公司)、上海外灘半島酒店有限公司 (「PSW」，本集團擁有 50% 權益的合營公司) 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，PSW 透過代理銀行於截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月內進一步提取 150 百萬人民幣 (184 百萬港元) 的無抵押信託貸款。該貸款按中國人民銀行於提取借貸當天公布的存款利率加上 200 個基點釐定的利率計息。於 2012 年 6 月 30 日，PSW 尚欠王府飯店合共 550 百萬人民幣 (671 百萬港元) 的信託貸款 (2011 年 12 月 31 日：400 百萬人民幣 (492 百萬港元))。根據協議，該貸款於 2012 年 12 月償還。

於 2012 年 8 月 8 日，PSW 與一間當地銀行訂立為期 15 年金額為 25 億人民幣的定期貸款協議，為將到期的貸款再融資。於 2012 年 8 月 20 日，PSW 已提取 300 百萬人民幣償還部分信託貸款。

除上述交易外，本集團於截至 2012 年 6 月 30 日止期間之關聯人士交易與截至 2011 年 12 月 31 日止年度的年度財務報告所披露的性質者相若，並無其他任何重大關聯人士交易。

公司其他資料

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於期內並無購買、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。本公司力求持續檢討其企業管治常規並在此領域尋求進步。2011年報的企業管治報告詳細載列本公司的企業管治政策及常規。

本公司於2005年採納其企業管治常規守則。根據經修訂並於2012年4月1日生效的上市規則附錄十四企業管治守則（「管治守則」），本公司於2012年3月檢討及更新其守則（「香港上海大酒店守則」）。這守則應用於參照管治守則內的所有原則。

香港上海大酒店守則已包括上市規則附錄十四前企業管治常規守則（「前管治守則」）及管治守則所載全部守則條文以及所建議的最佳常規，惟下列偏離有關建議最佳常規除外：

- **刊發季度財務業績報告**

董事局深信本集團的業務屬長期及具週期性，而季度報告鼓吹以短期視野來審視本集團的業務表現。取而代之，本公司於公司網站刊登季度營運數據，其中載有主要營運資料以使股東定期獲悉本集團的最新業務表現；

- **成立提名委員會**

本公司於2011年並無成立獨立的提名委員會，而該委員會的職能由執行委員會履行。於2012年3月30日，已根據管治守則的守則條文成立提名委員會；

- **披露個別高級管理人員薪酬**

本公司已採納守則條文，於2011年報的財務報告附註7內按薪酬組別披露應付高級管理人員的薪酬；及

- **評估董事局**

董事局並無進行正式的董事局評估。然而，非執行主席及非執行董事（包括獨立非執行董事）每年進行會議，討論管理層的成效，以及整體董事局如何提供集體意見及指引，以協助管理層制定策略性方向。

期內，本公司一直遵守前管治守則及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期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（包括高級管理人員）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。所有高級管理人員亦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。

中期股息

董事局已議決宣派截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月的中期股息，每股 4 港仙（2011 年：每股 4 港仙）。中期股息將於 2012 年 9 月 28 日派發予於 2012 年 9 月 21 日名列股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於 2012 年 9 月 19 日至 2012 年 9 月 21 日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲獲派中期股息而尚未登記過戶者，必須確保於 2012 年 9 月 18 日（星期二）下午 4 時 30 分前，將所有轉讓文件連同有關的股票送交本公司股份登記處 — 香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖，辦理股份過戶登記手續。

中期報告

本公司中期報告將約於 2012 年 9 月 12 日派送予各股東，並上載於本公司及聯交所的網站。

承董事局命

公司秘書

廖宜菁

香港，2012 年 8 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

營運總裁
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
麥禮賢
包立德
卜佩仁
馮國綸博士