

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 年全年業績

摘要

主要財務業績

- 營業額上升 3% 至 5,178 百萬港元 (2011 年：5,009 百萬港元)
- 即使香港半島酒店及淺水灣影灣園因為進行翻新工程而局部關閉，但利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利仍然持平，金額為 1,201 百萬港元 (2011 年：1,211 百萬港元)
- 股東應佔淨盈利為 1,555 百萬港元 (2011 年：2,259 百萬港元)，其中包括物業重估盈餘 1,073 百萬港元 (2011 年：1,841 百萬港元)
- 股東應佔基本盈利下跌 5% 至 439 百萬港元 (2011 年：464 百萬港元)
- 每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為 1.04 港元 (2011 年：1.52 港元) 及 0.29 港元 (2011 年：0.31 港元)
- 末期股息每股 10 港仙，2012 年全年股息為每股 14 港仙 (2011 年：每股 14 港仙)
- 於 2012 年 12 月 31 日，股東權益為 33,144 百萬港元，或每股 22.07 港元 (2011 年：31,455 百萬港元，或每股 21.11 港元)
- 於 2012 年 12 月 31 日，集團經調整淨資產為 36,390 百萬港元 (每股 24.23 港元) (2011 年：34,703 百萬港元，每股 23.29 港元)

主要發展項目

- 香港半島酒店完成第一期翻新工程，耗資 450 百萬港元。大樓的 135 間客房及套房已於 2012 年 9 月重新啓用，並配備全世界最先進的酒店室內科技。第二期工程已於 2012 年 9 月展開，包括對主樓的 165 間客房及套房進行翻新，預期於 2013 年年中完成。
- 於 2012 年 2 月，淺水灣影灣園開展 de Ricou 服務式住宅大樓的重大翻新工程，預期於 2013 年年中完成。我們亦為綜合項目內的公共範圍進行優化工程。
- 集團年內亦完成其他多項翻新工程，包括翻新紐約半島酒店的半島套房、於芝加哥半島酒店建設小型宴會廳、翻新比華利山半島酒店所有客房及翻新位於胡志明市的 The Landmark 服務式住宅。
- 集團公布翻新鵝園高爾夫球會所有客房、大堂及高爾夫球場，耗資 28 百萬美元。鵝園高爾夫球會的酒店部分將於 2013 年 3 月底重開。
- 巴黎半島酒店的建築工程持續進行中，其預算費用亦有所增加。
- 2012 年 9 月，我們推出「半島時刻」環球廣告系列。

財務及業務摘要

	2012	2011	增加／ (減少)
綜合損益表 (百萬港元)			
營業額	5,178	5,009	3%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,201	1,211	(1%)
營業盈利	817	834	(2%)
股東應佔盈利	1,555	2,259	(31%)
股東應佔基本盈利*	439	464	(5%)
股息	210	208	1%
每股盈利 (港元)	1.04	1.52	(32%)
按基本盈利計算的每股盈利 (港元)*	0.29	0.31	(6%)
每股股息 (港仙)	14	14	-
股息比率 (倍)**	2.1x	2.2x	(5%)
利息保障倍數 (倍)	9.6x	9.5x	1%
加權平均總年利率	3.2%	3.1%	0.1pp △
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	39,807	38,233	4%
經審核股東應佔淨值資產	33,144	31,455	5%
經調整股東應佔淨值資產#	36,390	34,703	5%
經審核每股淨資產 (港元)	22.07	21.11	5%
經調整每股淨資產 (港元)#	24.23	23.29	4%
淨借貸	1,989	2,335	(15%)
淨債務與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利比率 (倍)	1.7x	1.9x	(11%)
淨債務與權益比率	6%	7%	(1pp) △
資本與負債比率	6%	7%	(1pp) △
綜合現金流量表 (百萬港元)			
營業項目淨現金收入	964	999	(4%)
固定資產的資本性開支	(875)	(312)	180%
於年終的現金及現金等價物	1,682	1,963	(14%)
固定資產的資本性開支與收入比率	17%	6%	11pp △
股價資料 (港元)			
最高股價	11.92	14.74	(19%)
最低股價	8.63	8.10	7%
於年結日的收市股價	10.82	8.61	26%
業務資料			
客房數目	3,012	3,012	-
平均入住率			
– 香港	79% # #	74%	5pp △
– 其他亞洲地區	63%	57%	6pp △
– 美國	72%	69%	3pp △
平均房租 (港元)			
– 香港	5,133	4,503	14%
– 其他亞洲地區	2,179	2,156	1%
– 美國	4,627	4,550	2%
平均可出租客房收入 (港元)			
– 香港	4,072 # #	3,347	22%
– 其他亞洲地區	1,367	1,221	12%
– 美國	3,346	3,135	7%

* 股東應佔基本盈利及按基本盈利計算的每股盈利以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計算。

** 股息比率乃按股東應佔基本盈利除以股息計算。

經調整股東應佔淨值資產及經調整每股淨資產乃調整本集團的酒店及高爾夫球場至公允市值計算，該等公允值乃根據獨立物業估值師進行的估值計算。

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。

△ pp 代表百分點。

本公告內所載之財務資料乃取於本集團截至 2012 年 12 月 31 日止年度法定財務報表；但此公告並不構成該財務報表。財務資料已經由本集團審核委員會審閱、董事局核准及已得到本集團核數師畢馬威會計師事務所同意。

行政總裁報告

概覽

本年度的年報主題為「翻新與創新」，顯示我們投入資金和人力資源以提升資產價值，並以先進科技去提升品牌形象及顧客體驗。年內，我們致力翻新兩項位於香港的主要資產，又在集團未來的發展項目上訂立一系列創新的系統及科技。

誠如本人在去年的報告所提及，2012 年本公司會在未來發展上大量投放資源於旗下的旗艦酒店，亦即香港半島酒店。酒店的客房升級工程不但涉及 450 百萬港元的資本性開支，集團於年內的營運收入亦因客房在工程期間關閉而受到影響。加上淺水灣綜合項目內的 de Ricou 服務式住宅亦因重大的翻新工程而關閉 11 個月，我們本年度的財政目標是透過改善三大業務分部內其餘業務的營運表現以維持相當於 2011 年的利潤水平。本人欣然宣布，前列目標業務。集團於 2012 年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為 1,201 百萬港元，幾乎較去年相同。

酒店

概括而言，半島酒店位處的地區繼續從 2008-09 年金融危機的衝擊中復原，但因為受到不同因素影響，個別地區的酒店仍未回復至金融危機前的利潤水平，其中包括 2011 年的日本大地震和海嘯及同年曼谷的水災。另外，大量五星級酒店在北京、上海、曼谷及芝加哥等城市開業，導致當地市場的競爭更趨激烈。2012 年，香港半島酒店，即使正進行翻新工程與及比華利山半島酒店均錄得強勁的財務表現，而東京半島酒店則為本年度復甦表現最佳的酒店。

我們於 2012 年 9 月以「半島時刻」為題，展開全新的環球廣告活動。廣告內的影像及片段在遍佈全球的 9 間半島酒店拍攝，展示出半島酒店為顧客締造的珍貴時光和回憶。

香港：香港半島酒店的第一期翻新工程於 2012 年 1 月展開，並已於同年 9 月順利完成。大樓內的 135 間客房重新打造，而我們亦透過改裝辦公大樓的一個樓層而開設了全新的會議中心，一間酒吧，與及擴充和翻新露台餐廳。煥然一新的客房備受賓客推崇，現時已有跡象顯示翻新後的客房租金將較翻新前顯著有所增加。整體而言，商務及休閒旅遊市場持續復甦，賓客主要來自日本、中國內地及美國。來自新興市場如俄羅斯及中東地區的賓客人數亦錄得穩健增長。酒店內的餐飲業務表現強勁，翻新後的露台餐廳經常座無虛席。半島酒店商場繼續得到國際頂尖消費品牌的垂青，全年平均出租率達 99%，而半島辦公大樓單位亦全部租出。兩者租金均有上升。

中國內地：我們認為開業三年的**上海半島酒店**已是中國內地最佳的城市酒店，亦是全球最佳酒店之一。儘管上海的五星級酒店競爭熾熱，上海半島酒店的平均可出租客房收入仍然繼續佔市內的領導地位。來自國內的賓客人次上升，而酒店亦同時加強在國內城市的推廣工作，並與高端的服務商簽訂合作。半島酒店商場有 28 間國際頂尖消費品牌進駐。作為上海半島酒店綜合項目一部分的半島酒店公寓年內開始招租，憑著其位處外灘的尊貴地段吸引一眾富裕的租客。公寓 39 個單位之中，25% 物業已租出。在北京，**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。年內，酒店的平均可出租客房收入及入住率均錄得改善。隨著酒店商場大規模的升級工程完成，酒店已進一步鞏固其作為在北京購買豪華商品的首選地點。數間頂尖品牌的店舖現正進行擴充，其中兩個品牌更會擴充至三層舖面。酒店內的半島商場繼續是該酒店的重要收益來源。

亞洲：東京半島酒店雖然繼續受經濟蕭條及日圓長期高企影響，來自日本本土的賓客人數卻有所提升。該酒店的業務不但從年前的大地震及海嘯復甦，亦受惠於在東京召開的國際會議，如五月份的「世界旅行和旅遊理事會」大會及十月的「國際貨幣基金組織」會議，其中後者更令酒店該月的入住率及租金錄得自 2007 年開業以來的最高紀錄。東京半島酒店的婚宴業務亦表現強勁。該酒店繼續被推崇為亞洲區最佳酒店之一。泰國方面，當地經濟轉強並從 2011 年的大規模水災中復甦，加上政局轉趨穩定，**曼谷半島酒店**在 2012 年度的業務表現有所改善。然而，由於當地已經歷為時數年的政治動盪，同時有大量五星級酒店落成並形成激烈競爭，因此該酒店的利潤較 2009 年前仍相對疲弱。菲律賓的經濟蓬勃，消費力強勁，帶動**馬尼拉半島酒店**的業務。獨立旅遊人士數字錄得增長，而餐飲的需求亦持續高企。酒店近年開業的兩個餐廳，「Escolta」及「玲瓏酒廊」，均表現良好。

美國：紐約半島酒店於年度收入穩定。高端海外旅客人數有增長，而酒店亦繼續開拓新的客源，例如科技、能源及娛樂行業。半島套房翻新工程竣工，標誌著整個客房翻新計劃完成。超級颶風珊迪在 2012 年年底肆虐，嚴重打擊訪客人數。颶風侵襲期間，紐約半島酒店為市內少數有能力並堅持為賓客提供全面服務的五星級酒店之一。酒店的餐飲設施現正進行重大的翻新工程。**芝加哥半島酒店**方面，由於高度依賴本地市場及商務旅客，因此業務亦然比較疲弱，猶幸在下半年錄得輕微改善。年內，酒店翻新其豪華套房並將酒店餐廳「Avenues」轉型成為甚得賓客歡迎的小型宴會廳。酒店於五月份招待出席「北大西洋公約組織」會議而雲集芝加哥的國家首腦及政要。酒店於十二月份在華庭中餐廳外設置的溜冰場，亦旋即成為市內受歡迎的景點。加州方面，**比華利山半島酒店**本年度業績超卓，酒店的收入、平均日租租金及客房全數出租日數均刷新酒店 21 年歷史紀錄。該酒店繼續受惠於蓬勃的娛樂行業及中東地區的業務，足證比華利山半島酒店於 2011 年完成的客房翻新工程在市場上的認受率非常成功。

整體而言，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 3,885 百萬港元及 596 百萬港元。

商用物業

商用物業分部繼續為本集團的盈利提供穩定的收入來源，反映商用物業的抗跌能力較酒店業務為佳。

此分部最重要的資產是**淺水灣綜合項目**，其大部份收益來自住宅出租項目。年內，香港經濟蓬勃，令市場對綜合項目內的高端出租住宅需求持續殷切。為進一步增加投資收益，我們在年內大規模翻新 de Ricou 服務式住宅大樓。綜合項目內的購物商場出租率亦全年高企，而宴會和婚宴業務更刷新紀錄。為慶祝淺水灣綜合項目 92 年悠長歷史，我們於 2012 年第 4 季發行一冊紀念書籍。由於 de Ricou 服務式住宅大樓為翻新工程而關閉 11 個月，綜合項目的收入較 2011 年微跌 4%，至 518 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 2012 年錄得優秀業績。凌霄閣的出租率全年維持 99.6%，收入按年增加 8%，部份原因由於摩天台 428 所接待的旅客人次增加，因而帶動收入。聖約翰大廈的全年出租率高達 91%，收入與 2011 年相若。

位於越南的 **The Landmark** 即使面對胡志明市內的激烈競爭及疲弱經濟，其辦公室及服務式住宅部份的出租率仍然維持高企。我們現正為 The Landmark 的服務式住宅進行翻新工程，以保持項目的競爭優勢。

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 733 百萬港元及 474 百萬港元。

會所與服務

歷史悠久的**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，每日吸引數以千計的市民及旅客，甚至中國航天員乘搭。年內，山頂纜車載客量錄得創紀錄新高的 5.9 百萬人次，較 2011 年上升 2.4%，收入亦增加 6%。

集團的會所管理收入有所上升，基於香港國際機場**國泰航空貴賓室**使用量增長強勁。寰宇堂 - 亦即國泰航空的頭等貴賓室及商務貴賓室 - 在過去一年局部重新開放。寰宇堂經重新設計，並從設備以至餐飲方面均全面升級。年內，**泰國鄉村俱樂部**的高爾夫球場使用率及收入均見上升。在美國加州，**鶉園高爾夫球會**於 2012 年 8 月舉辦第 10 屆古董車年展。我們於同月宣布斥資 28 百萬美元為高爾夫球會內的酒店客房、大堂及高爾夫球場進行翻新及改善工程，並展望於 2013 年 3 月重新開放。我們亦已聘請 KemperSports Management 去負責高爾夫球場及會所的營運。年內，**半島商品**憑藉馳名的中秋月餅，帶動香港及亞洲區內的銷售額再創新高。我們亦重新設計一系列的產品，並在南韓開設首間特許經營的半島精品店。上海方面，由上海半島酒店經營的**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歷史氛圍贏取美譽。我們亦已租賃外灘 33 號項目的其他物業作商業用途。

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 560 百萬港元及 131 百萬港元。

項目與發展

本集團的項目與發展的重點繼續為：(i) 於主要國際都會開設精選的半島酒店新項目；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。

自 2009 年起，集團展開一項計劃，夥同 Katara Hospitality 將一座位於 Avenue Kleber 並鄰近凱旋門的美麗歷史建築物改建成為巴黎半島酒店。它將會成為集團首間位於歐洲的酒店，並將會為酒店設計及奢華享受訂下新標準。我們在巴黎的團隊和 Katara Hospitality 與及工作人員共同合作，已完成主要的設計工作，而建築物的結構和室內牆壁工程亦接近完成，室內裝修工程亦已開展。

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。自項目開展以來，工程範圍已加入新元素以便處理額外及必須要的結構工程，同時亦要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。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 百萬歐元增至 338 百萬歐元（不計應急資金）。大部分的資金由 220 百萬歐元無追索權項目貸款提供。香港上海大酒店擁有巴黎半島酒店其中 20% 權益。

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可能性。我們為此努力不懈，希望能適時匯報有關進展。

此外，我們繼續致力提升現有資產。香港半島酒店為期 15 個月的第二及最後階段的翻新工程將會在 2013 年年中竣工，之後主樓內的 165 間客房將重新開放。主樓內的客房設計配有由集團內部研究及開發部門所創的輕觸式螢幕科技，與已完成翻新的大樓客房設計同出一轍。淺水灣綜合項目方面，de Ricou 服務式住宅的翻新工程將於 2013 年年中完成，屆時將會提供服務式與及不連傢俱的單位，令選擇更加多元化。我們相信翻新工程完成後，淺水灣綜合項目的租金回報將得到提升，而當公眾範圍的全部工程完成後，住戶的生活質素將進一步優化。

我們相信，對香港半島酒店及淺水灣綜合項目所作出的重大投資能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。

集團亦為各項物業定期進行翻新，以充分利用物業的空間與價值。年內已完成或仍然進行的工程包括在紐約半島酒店翻新半島套房和餐廳設施，在芝加哥半島酒店改建小型宴會廳及翻新其中一間豪華套房，在比華利山半島酒店完成翻新所有客房，在王府半島酒店商場繼續進行改善工程，在鵝園高爾夫球會開展及完成翻新工程，與及在胡志明市 The Landmark 進行翻新服務式住宅。

財務業績

我們的酒店業務結合穩健及多元化的商用物業組合，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，為集團提供長期均衡發展，繼續締造優勢。

本集團的業績受到香港半島酒店的翻新工程影響，年內酒店中 55% 的房間因工程而關閉。因此，集團在 2012 年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (EBITDA) 下調 1%，至 1,201 百萬港元，營業盈利則下降 2% 至 817 百萬港元。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為 23%。鑑於翻新工程為收入帶來影響，我們認為上述表現令人滿意。

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 1,555 百萬港元，而 2011 年為 2,259 百萬港元。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 439 百萬港元，較 2011 年的 464 百萬港元下降 5%。

我們的財務狀況保持強勁。集團的經重估股東應佔淨資產增加 5% 至 36,390 百萬港元，即每股股份 24.23 港元。集團於年結日的資本與負債比率維持於 6%，屬保守水平。扣除資本性開支、利息及股息後，本年度的淨現金流出為 82 百萬港元。

依據本集團業績表現，董事局建議於 2013 年 5 月 20 日派發末期股息每股 10 港仙，連同於 2012 年 9 月 28 日派發的 2012 年中期股息每股 4 港仙，2012 財政年度的股息總額將為每股 14 港仙。

企業責任

2012 年，我們繼續致力深化集團對環境、社會責任及企業操守責任之關注。持續發展計劃在 2008 年展開至今，集團在業務不斷增長的情況下，仍成功減少 5.8% 能源消耗及 6.1% 耗水量。我們亦關注集團對全球生物多樣性的影響，故此宣布旗下的直屬及管理餐廳均不再供應魚翅，並計劃於 2017 年前全面採用產自受管理森林的紙張用品。該計劃於年內展開，現時集團旗下已有 35% 的紙制品被森林管理委員會 (FSC) 認證，較去年上升 13%。

集團認為在檢視持續發展進程上應著眼日常運作上的成效。為強化管理營運對環境及社會帶來的影響，年內我們對集團的持續發展管理制度及程序進行深入的檢討。持續發展管理制度及程序的報告範圍擴展到集團 90% 的業務之上，並釐清計劃推行量度標準。新的量度標準在年內已被推行，其餘的亦將於 2013 年陸續出台。我們亦將報告及檢討程序增加至每個季度一次，並在每年的預算計劃中加入企業責任的考慮因素。更新及強化後的持續發展管理程序將鞏固整個集團對持續發展的措施及原則所持的信念，使整個制度更加均衡和集中。來年，我們會擴大員工參與計劃的程度至整個集團。

未來兩年，我們會集中尋找可持續發展業務的方向。2012 年，我們開始諮詢分布各地的管理層，評估宏觀趨勢對集團長遠的影響。隨後我們進行一個有規劃的程序，與各個主要業務相關團體

共同發展出一套可持續發展及重要性的量度標準。這套標準注入了內部與外方業務相關者意見，並配合更新的持續發展管理程序，為集團尋求可持續發展的豪華體驗這個願景奠下穩固基礎。

展望

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，並鞏固實力以駕馭短期經濟周期，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。

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，與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價值。

來年，我們期待香港半島酒店完成整項翻新工程，所有客房可以重新出租，並為盈利帶來正面的影響。雖然 de Ricou 的翻新工程亦將於年中完成，但我們相信入住率需要一段時間才能回復正常，因此我們預計翻新的效益將在再下一個財政年度才能充份反映出來。上海半島酒店方面，我們與持有 50% 權益的合作伙伴決定探討出售不多於 49% 的半島酒店公寓的可能性。

除個別因素影響外，集團旗下的酒店所在地的經營環境相信會維持穩定以至正面水平。同時，我們關注中國及日本的土地主權爭議已導致兩國往來的旅客減少。集團的盈利率亦繼續因資上升而受壓。我們的首要原則是在控制成本及提升服務效率的同時，不會影響到服務質素及顧客的體驗。

香港仍然是集團業務的最重要據點。我們盼望香港的經濟維持良好增長，為香港半島酒店、淺水灣綜合項目及山頂綜合項目的零售以及其他住宅及商業服務帶來穩定的需求。訪港旅客人次繼續增加，帶動香港半島酒店、山頂纜車及山頂綜合項目的業務增長。來年，我們亦會慶祝兩個重要的週年紀念—山頂纜車 125 週年及香港半島酒店 85 週年。

最後，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及建立起長遠的關係。我們相當重視員工的福利發展及培訓。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
2013 年 3 月 13 日

財務概論

有關本章節

在本章節，我們總結集團的財務報告的編制基礎，並列出其他我們認為有助讀者評估集團財務表現及財務狀況的資料（包括非會計表現指標及並未併入財務狀況表的資料）。

編制的對象

本章節主要為機構投資者、股東、銀行及其他有意與我們合作的業務相關人仕而編制。

財務報告及其主要項目

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將於此財務概論中作討論。

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2012年，香港會計師公會頒布了多項修訂（「經修訂香港財務報告準則」）。本集團已採用所有於截至2012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。

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瞭解集團的營運表現，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。

以下為有關集團酒店業務的關鍵而非會計表現指標之例子：

平均房租

$\frac{\text{客房總收入}}{\text{出租客房}}$

平均可出租客房收入

$\frac{\text{客房總收入}}{\text{可出租客房}}$

入住率

$\frac{\text{出租客房}}{\text{可出租客房}} \times 100\%$

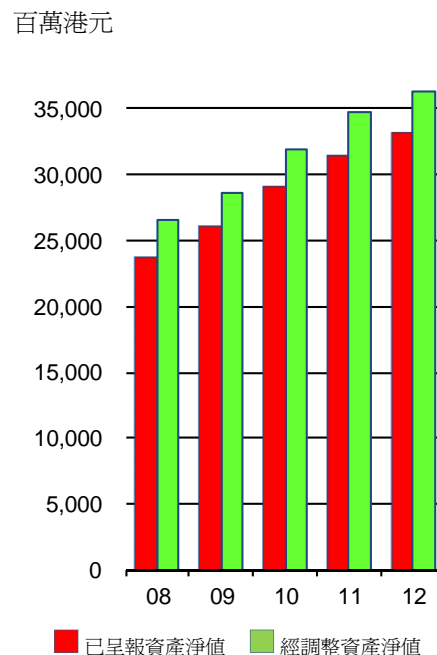
本集團的經調整資產淨值

賬面上的資產淨值並未能公允地反映集團的潛在價值，因為酒店及高爾夫球場的將成本減除折舊而並非按公允價值方式計量。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，本集團展示的經調整資產淨值是以獨立第三方所評估的公允價值作調整。

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入賬法（而非公允價值入賬法）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。根據成本入賬法，酒店及高爾夫球場按折舊成本減除累計減值虧損計量。不應用公允價值入賬法，是為避免將酒店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及高爾夫球場於2012年12月31日的公允市值作評估，估值詳情載於第23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應會由33,144百萬港元增加10%（即3,246百萬港元）至33,144百萬港元。

鑑於以上因素，董事已計算本集團於2012年12月31日的經調整資產淨值，並於下表中提供予使用本財務報告的人士參考如下頁：

下圖為過去5年集團經調整資產淨值變動的總結。



(百萬港元)	2012	2011
於經審核財務狀況表中股東應佔淨資產	33,144	31,455
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允市值	3,619	3,641
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(373)	(393)
	<u>3,246</u>	<u>3,248</u>
經調整的股東應佔淨資產	<u>36,390</u>	<u>34,703</u>
經審核的每股淨資產（港元）	<u>22.07</u>	<u>21.11</u>
經調整的每股淨資產（港元）	<u>24.23</u>	<u>23.29</u>

本集團的基本盈利

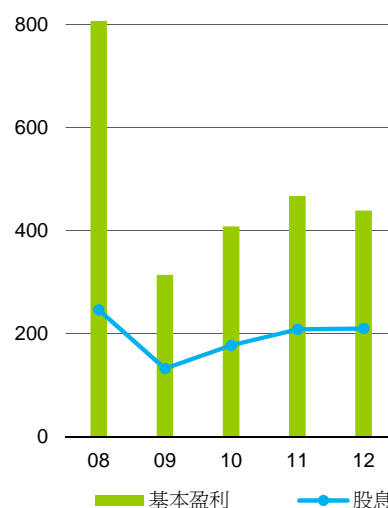
為進一步反映業務營運的表現，本集團扣除非營業及非經常性項目後呈報基本盈利，該等項目被視為與本集團的基本營運表現無關。

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變動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，詳情載列於下頁。

集團的基本盈利下降主要是基於香港半島酒店及淺水灣 de Ricou 服務式住宅大樓分別於2012年1月及2月展開的翻新工程所導致。第13及第16頁詳細列出這兩項主要資產的翻新工程帶來之影響。

下圖為2008-2012年集團基本盈利

百萬港元



(百萬港元)	2012	2011	2012 /2011 變動
股東應佔盈利	1,555	2,259	(31%)
投資物業公允價值增值	(1,073)	(1,841)	
減值虧損撥備	-	20	
應佔上海半島估值淨虧損 (已扣除稅項)	14	-	
出售非上市股本票據權益 – Inncom International, Inc.	(46)	-	
非營業項目的相關稅項及非控股股東權益	(11)	26	
股東應佔基本盈利	439	464	(5%)
按基本盈利計算的每股盈利 (港元)	0.29	0.31	(6%)

損益表

本公司為一間投資控股公司。其子公司、聯營公司及合營公司主要業務為擁有、管理和經營酒店、商業物業及會所與服務。

下表為本集團於年底的業績概要，而其綜合損益表則刊載於第27頁。

本集團業績的詳盡討論刊載於本章節的第12至21頁。

(百萬港元)	2012	2011	2012 /2011 變動
營業額	5,178	5,009	3%
經營成本	(3,977)	(3,798)	5%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,201	1,211	(1%)
折舊	(384)	(377)	2%
淨融資費用	(85)	(88)	(3%)
應佔上海半島的業績	(125)	(85)	47%
非營業項目	1,119	1,821	(39%)
稅項	(170)	(203)	(16%)
本年度盈利	1,556	2,279	(32%)
非控股股東權益	(1)	(20)	(95%)
股東應佔盈利	1,555	2,259	(31%)

營業額

營業額為服務、產品及設施(包括管理費及租金收入)之發票總金額。

本集團於2012年之營業額較2011年上升169百萬港元或3%。

集團收入主要來自其酒店分部，佔整體收入75%。儘管香港半島酒店的客房及露台餐廳於2012年進行翻新工程，為分部經營帶來負面影響，酒店分部收入依然錄得3%的增長。

商業物業分部方面，縱然2012年香港的住宅租務市場維持強勁，淺水灣綜合項目內的 de Ricou 服務式住宅進行翻新工程，導致本分部的收入減少1%。

會所及服務的收入增長12%，主要是由於半島商品中之月餅銷售增長所致。

下表乃以分部及地域形式劃分的綜合營業額概要。

下圖為於2008-2012年以業務部分所劃分的營業額：



以業務分部劃分的綜合營業額 (百萬港元)	2012		2011		2012/2011 變動
酒店					
客房	1,637	32%	1,642	33%	(0%)
餐飲	1,232	24%	1,175	23%	5%
商業	639	12%	597	12%	7%
其他	377	7%	352	7%	7%
酒店收入總額	3,885	75%	3,766	75%	3%
商用物業	733	14%	743	15%	(1%)
會所與服務	560	11%	500	10%	12%
	5,178	100%	5,009	100%	3%

以地域劃分的綜合營業額 (百萬港元)	2012		2011		2012/2011 變動
源自					
香港	2,224	43%	2,314	46%	(4%)
其他亞洲地區	1,864	36%	1,650	33%	13%
美國	1,090	21%	1,045	21%	4%
	5,178	100%	5,009	100%	3%

酒店

集團的酒店分部由分別位於香港、上海、北京、紐約、芝加哥、比華利山、東京、曼谷、馬尼拉及巴黎（建構中）之半島酒店所組成。

除香港半島酒店受到翻新工程所影響外，所有半島酒店營業額較 2011 年均錄得增長。

儘管酒店分部受到香港半島酒店的翻新工程所影響，集團的酒店分部錄得 3,885 百萬港元的總營業額，較 2011 年增長 119 百萬港元 (3%)。除香港半島酒店外，所有半島酒店於 2012 年均錄得營業額增長。

除上海半島酒店外，所有酒店於 2012 年之平均可出租客房收入較 2011 年均錄得最多 25% 的增長。當中以東京、香港及曼谷的半島酒店升幅最高。平均可出租客房收入的升幅主要由客房入住率有所提升所致；至於香港半島酒店的相關升幅則由平均房租上升所帶動。其他地區的平均房租的增長均受到當地市場激烈的競爭所限制。

以下為酒店收入概要：

(百萬港元)	2012					2011					2012 / 2011 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	231	321	421	52	1,025	366	336	393	61	1,156	(11%)
王府半島酒店	166	84	148	19	417	159	75	133	19	386	8%
紐約半島酒店	367	117	34	48	566	363	109	34	46	552	3%
芝加哥半島酒店	254	157	-	58	469	236	152	-	58	446	5%
東京半島酒店	344	348	31	91	814	275	323	31	70	699	16%
曼谷半島酒店	119	84	3	19	225	101	72	3	17	193	17%
馬尼拉半島酒店	156	121	2	23	302	142	108	3	20	273	11%
管理費收入	-	-	-	67	67	-	-	-	61	61	10%
	1,637	1,232	639	377	3,885	1,642	1,175	597	352	3,766	3%
非綜合酒店											
上海半島酒店	184	173	103	32	492	188	160	83	30	461	7%
比華利山半島酒店	323	105	3	50	481	284	94	2	41	421	14%
	507	278	106	82	973	472	254	85	71	882	10%

香港半島酒店：總營業額較 2011 年減少 131 百萬港元 (11%)，是由於年內大量客房因翻新工程而不能出租所致。第一期 135 間客房的翻新工程於 2012 年 1 月展開，並於同年 9 月完成。第二期位於主樓部分 165 間客房的翻新工程已於 2012 年 9 月展開，並預期於 2013 年年中完成。另外，露台餐廳及酒廊於年內關閉兩個半月，而辦公室大樓的六樓亦新添商務會議中心及婚宴場地。

翻新後的客房租金升幅超出預期，造就酒店創下市場內最高平均房租的紀錄。酒店的平均可出租客房收入（扣除不可出租的房間）較 2011 年上升 22%；而酒店入住率上升而平均房租亦增加 14%。來自美國的商務旅客人數復甦顯著；酒店的三大市場仍然為日本、中國內地及美國。餐飲部分雖然受到客房局部關閉及露台餐廳翻新工程的影響，整體流量下降，但平均花費則較 2011 年有所上升。

半島酒店商場租金收入較 2011 年上升 8%。商場舖位繼續全數租出，且平均租金更上升 7%。鋪面重新裝飾後租戶組合的質素亦進一步提高。辦公室大樓方面，即使 6 樓已更改為商務會議中心及婚宴場地，其營業額較 2011 年依然增長 2%。

王府半島酒店: 由於入住率上升，餐飲業務收入及商場收入增加，令王府半島酒店的收入總額較2011年增加31百萬港元（8%）。由於2012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2011年的49%增加至2012年的53%，因此平均可出租客房收入亦較2011年增長4%。

商場舖位全數出租。商場的出租率由2011年的92%上升至本年度的99%，主要因為2011年上半年有數個租客遷移而需作預備工作。其中一個主要租戶改裝其店舖，成為三層高的旗艦店。同時，亦有另一個主要租戶正建造三層高的門市。這些旗艦店工程完成後，半島商場在國內的領導地位將進一步提升。

紐約半島酒店: 收入總額較2011年增加14百萬港元（3%），所有業務均見增長。縱然平均房租下跌，入住率卻足以帶動客房收入上升。來自網上旅行代理、旅行團及旅行社為主的短途旅客有所增長，抵銷了以中東為主的團體市場萎縮。法國、德國及英國幾個關鍵市場的復甦顯著。

為期兩年的客房翻新工程於2012年9月竣工，翻新後半島套房重新推出。全新的Sun Terrace讓賓客在室內用膳時可欣賞中央公園的景色，亦可作為私人宴會的場地。

芝加哥半島酒店: 收入總額較2011年增加23百萬港元（5%），各項業務範疇之營業額均見上升。酒店各項收入均主要依賴北美市場；房租繼續領導芝加哥同業。2012年酒店的平均可出租房收入是芝加哥同業中的第2位，較2011年上升7%。

酒店餐廳「Avenues」轉型成為小型宴會廳，於2012年11月完工。此舉大幅改善該空間的回報率，亦為酒店新添一個會議場地的選擇。

東京半島酒店: 收入總額較2011年增加115百萬港元（16%），各項業務範疇之營業額均大幅上升；平均可出租客房收入更上升25%。儘管商務旅客人數已回復到地震前的水平，長途消閒旅客人數復原時間則比較長。來自亞洲及中東的官方人員的入住為平均房租帶來正面影響。中日兩國的主權爭議繼續為兩國關係蒙上陰影，阻礙來自大中華地區的市場發展。

酒店於2012年9月慶祝其5週年紀念，業務亦受惠於10月的國際貨幣基金組織會議。婚宴業務依然強勁；9月時，第1,000對在酒店結婚的新人進行婚禮。

曼谷半島酒店: 收入總額較2011年增加32百萬港元（17%）。當地政局持續穩定；商業活動及到訪旅客均較2011年大幅上升，2012年國際旅客到訪數字更破歷來紀錄。惟房租在激烈競爭下增幅受壓。

當地市場正逐漸增強，我們相信來年的房租將大幅上漲。

馬尼拉半島酒店: 收入總額較2011年增加29百萬港元（11%），再次打破歷來的紀錄。當地經濟於2012年全年蓬勃，於環球經濟存在不明朗因素中，當地市場仍然保持強勁增長。

穩固的政府及正增多的中產人士創造強勁的個人及公共消費力。國際旅客人數亦大幅上升。我們集中提升客房及餐飲的營運流量，造就酒店整體營業額上升。

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，有關營運並無合併於本集團業績之中，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於下頁以供參考。

上海半島酒店: 收入總額較2011年增加31百萬港元（7%），升幅是由餐飲業務、商場、外灘33號項目及半島酒店公寓組成的商業部分營業額上升所致。

即使上海酒店業競爭激烈，酒店仍成功吸引高消費的本地旅客，而且來自歐美旅客人數亦進一步增加，有助酒店保持其於平均可出租客房收入的領導地位。餐飲業務部分表現亦相當強勁，營業額較2011年上升17%。酒店的玫瑰廳成為極受歡迎且夢寐以求的婚宴場地。年內，酒店與數個特選的尊貴品牌達成特許合作夥伴協意，在商場內締造一個獨一無二的顧客體驗。

比華利山半島酒店: 收入總額較2011年增加60百萬港元（14%）。2012年，酒店表現突出；營業額、客房全數出租日數及平均房租均刷新紀錄。

受惠於來自中東及澳洲的旅客人數上升及簽證限制放寬的影響，國際旅客到訪人數穩健增長，2012年洛杉磯的市道暢旺。另外，當地的奢侈品市場亦持續復甦。

酒店於年內完成四個主題套房的翻新工程，每間主題套房分別以粉紅色、白色、藍色及綠色為基調，營造出對比強烈且別具品味的風格。酒店現正著手打造一間全新的豪華園林套房。餐飲業務部分全年均獲豐收。

商用物業

集團的商用物業分部由淺水灣綜合項目、山頂凌霄閣、聖約翰大廈及越南胡志明市的 The Landmark 組成。

儘管供應上升及／或需求減少，2012年集團大部分的商用物業仍持續全數租出。淺水灣綜合項目的翻新工程為這個分部的營業額帶來負面影響。

商用物業分部的總營業額較 2011 年減少 10 百萬港元（1%）。跌幅主要由淺水灣綜合項目內的 de Ricou 服務式住宅進行翻新工程所致，縱然其他住宅及山頂凌霄閣均錄得營業額增長。以下為商用物業收入概要：

(百萬港元)	2012				2011				2012/ 2011 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	378	-	140	518	400	-	138	538	(4%)
山頂凌霄閣， 香港	-	-	131	131	-	-	121	121	8%
聖約翰大廈， 香港	-	45	-	45	-	45	-	45	-
The Landmark， 胡志明市， 越南	12	22	5	39	10	26	3	39	-
	390	67	276	733	410	71	262	743	(1%)

淺水灣綜合項目，香港：收入總額較2011年減少20百萬港元（4%）。減幅由 de Ricou 服務式住宅進行翻新工程所致。該部分的收入較2011年減少38百萬港元。為將淺水灣綜合項目進一步加強為優越的住宅物業，項目內的公眾範圍不斷進行改善工程，因此即使市場態度審慎仍能繼續維持高入住率及租金。

山頂凌霄閣，香港：收入總額較2011年增加10百萬港元（8%）。來自零售租戶的租金收入和摩天台428的訪客人次同時較2011年上升。年內凌霄閣內的零售舖位依然全數租出，大部分租客均在合約到期時續租。

聖約翰大廈，香港：收入與 2011 年相若。雖然 2012 年的租金上升，但出租率卻因租戶更替出現短暫空置而導致下降。

The Landmark，越南胡志明市：收入總額較2011年相若。住宅部分入住率上升而辦公室部分出租率下降，租金水平則保持平穩。當地服務式住宅及辦公室空間競爭依然熾熱。新落成大廈相繼開幕，局限著租金上升的機會。

會所與服務

集團的會所與服務包括管理及顧問服務、商品批發及零售、山頂纜車之營運、高爾夫球場營運及乾洗與洗衣服務。

此分部於 2012 年的收入增長令人鼓舞。

本分部收入較 2011 年有所增加，綜合收入較 2011 年增加 60 百萬港元（12%）。

以下為會所與服務分部收入概要：

(百萬港元)	2012	2011	2012/2011 變動
會所管理及顧問服務	154	131	18%
半島商品	126	116	9%
山頂纜車	114	108	6%
泰國鄉村俱樂部	66	60	10%
鵝園高爾夫球會	56	47	19%
大班洗衣	44	38	16%
	560	500	12%

集團的半島會所及顧問服務管理著名的香港會所、香港銀行家會所及 Butterfield's，並經營位於香港國際機場的國泰航空頭等貴賓室及商務貴賓室。

會所管理及顧問服務：集團所管理的會所管理費較 2011 年增加 8%，業務增長良好。國泰航空頭等貴賓室及商務貴賓室收入及乘客流量同時較去年 2011 年上升 9%。

半島商品：收入總額較 2011 年增加 10 百萬港元（9%）。當中半島月餅的銷量在中秋節期間再次打破年度紀錄，於 2012 年錄得 53 百萬港元的收入。

山頂纜車：收入較 2011 年增加 6 百萬港元（6%）。山頂纜車的乘搭人次較 2011 年上升 2% 至 5.9 百萬人次，打破歷年紀錄。

泰國鄉村俱樂部：收入較 2011 年增加 6 百萬港元（10%）。高爾夫球使用場次上升 8%，而每場消費亦告上升。

鵝園高爾夫球會：收入總額較 2011 年增加 9 百萬港元（19%）。升幅由鵝園賽車活動的收入增加所致。

2012 年 9 月起，KemperSports Management 接手管理會所的營運，當中包括高爾夫球場、會籍、餐廳及宴會的營運。

鵝園現正關閉並進行翻新工程。新設計出自 Bob Barry Design Associates 手筆，展現加州牧場及西班牙殖民地風格；新面目讓人舒適且別具加州情懷。鵝園預計於 2013 年 3 月底重開。

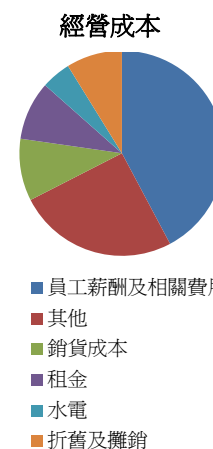
大班洗衣：收入總額較 2011 年增加 6 百萬港元（16%）。升幅由機場貴賓室及一個新添的酒店客戶帶動。

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。

撇除折舊及攤銷，縱使有來自員工人數增加、人工上升及其他成本上升的壓力，2012年的直接經營成本為3,977百萬港元，較2011年僅上升5%。

上升主要因為員工薪酬及相關費用增加。員工薪酬及相關費用佔集團直接經營成本的46%（2011年則佔45%）。隨著市場於2012年逐漸復甦，集團亦相應招聘人手填補空缺。於12月31日，本集團的直屬及管理業務之全職員工分布如下。



於年度結算日的 全職員工數目	2012			2011			2012/ 2011 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	4,354	1,258	5,612	4,349	1,126	5,475	3%
商用物業	314	-	314	323	-	323	(3%)
會所與服務	816	427	1,243	808	416	1,224	2%
	5,484	1,685	7,169	5,480	1,542	7,022	2%
以地域劃分：							
香港	1,778	427	2,205	1,772	416	2,188	1%
其他亞洲地區	2,701	847	3,548	2,742	723	3,465	2%
美國	1,005	411	1,416	966	403	1,369	3%
	5,484	1,685	7,169	5,480	1,542	7,022	2%

2012年底集團在全球僱用逾5,484名全職員工以營運旗下的直屬業務。員工成本包括19百萬港元用作員工學習及發展的投資。吸引合適的員工及發展他們的才能是為確保我們能繼續為賓客提供最高水準的豪華享受及質素。2012年，我們成功將員工流失率控制在19%，其中酒店分部的員工流失率為18%，較同業平均流失率為低。員工流失水平為招聘及培訓成本帶來影響。

此外，集團全面改善其健康及安全管理系統以及提高員工的培訓及意識，成功大幅減少工傷及職業病比率。此舉為集團員工保險成本及生產力帶來正面影響。

本集團了解保護環境之重要性。於2012年，本集團業務所在城市之能源及食水平均單位成本分別上漲 4.4% 及 8%。本集團倡導有效使用能源及食水之環保計劃不僅幫助本集團減低對環境之影響，同時亦使本集團將整體公用成本控制為淨增加3.4%。例如，透過投資於持續換燈計劃及新建築自動化系統，即使受到業務水平上升及通脹之影響，紐約及芝加哥之半島酒店於2012年整體節省公用開支 1.4 百萬港元。

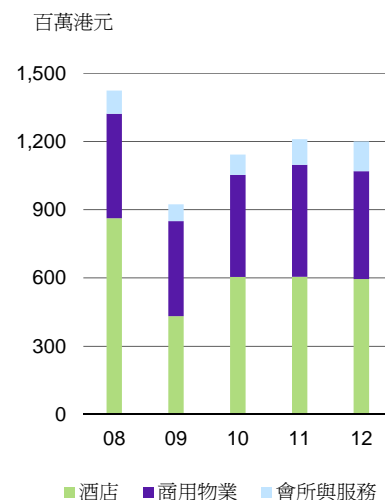
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減少1% 至1,201百萬港元。

本集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率在2012年保持平穩，主要因為香港半島酒店及淺水灣綜合項目翻新工程限制了酒店及商用物業分部的營業額增長。

下圖為以業務分部劃分及以地區分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利概況。

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)

2012

	香港	其他亞洲地區	美國	總數
酒店	384	181	31	596
商用物業	453	21	-	474
會所與服務	135	18	(22)	131
	972	220	9	1,201
	81%	18%	1%	100%

2011

酒店	503	71	31	605
商用物業	471	22	-	493
會所與服務	125	15	(27)	113
	1,099	108	4	1,211
	91%	9%	0%	100%

變動

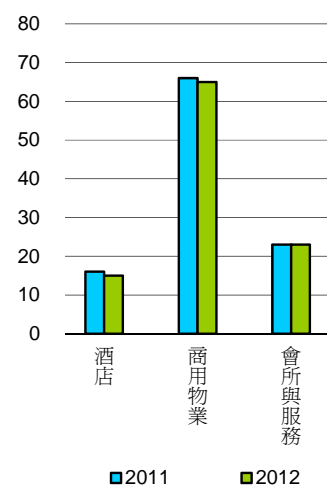
2012/2011	(12%)	104%	125%	(1%)
-----------	-------	------	------	------

酒店分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下降1%。即使其他地區均錄得增長，香港半島酒店的翻新工程仍導致整體比率下降。商用物業分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下降1%，是由淺水灣綜合項目 de Ricou服務式住宅的翻新工程所致。會所與服務分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率則保持平穩。

下圖為以業務部分劃分及以地區分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率概況。

利息、稅項、折舊及攤銷		
前營業盈利率	2012	2011
酒店	15%	16%
商用物業	65%	66%
會所與服務	23%	23%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	23%	24%
來自：		
香港	44%	47%
其他亞洲地區	12%	7%
美國	1%	0%

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率 (%)



折舊及攤銷

本集團已根據香港財務報告準則應用成本入賬法（而非公允價值入賬法）作為其酒店的會計政策。因此，本集團酒店須計算折舊。

折舊及攤銷費用為384百萬港元（2011年：377百萬港元），主要與酒店業務有關。集團就資本性開支制定了一個5年計劃並於每年檢討。其中包括有計劃地更換已提足折舊的傢俱、裝置物及器材，購置新物品及進行大型翻新工程，如香港半島酒店的客房及淺水灣綜合項目de Ricou服務式住宅大樓的升級工程。

非營業項目

非營業項目所得的收益和損失並非從一般營業活動中得來，且包含投資及物業估價所帶來的收益和損失。

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。

年內，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。

於2011年，鵝園高爾夫球會已作出20百萬港元減值虧損撥備。有鑑於2011年的經營環境不利，董事認為其賬面值應減少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以釐定的公允價值計算。

非營業項目的分析如下：

(百萬港元)	2012	2011
投資物業公允價值增值	1,073	1,841
出售非上市股本票據收益	46	-
減值虧損撥備	-	(20)
	1,119	1,821

應佔合營公司業績

綜合損益表內的有關合營公司的項目均以權益會計法計算，並以合營公司稅後（當中包含非營業項目）的業績計算集團在該合營公司的應佔金額。

本集團透過合營公司－上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店綜合項目的50%權益。項目由一間酒店、商場及一棟39個單位的公寓組成。除經營上海半島酒店及商場租務，上海外灘半島酒店有限公司亦有分租位於鄰近項目的外灘源一號。

上海半島酒店保持其於平均可出租客房收入的領導地位，並錄得68百萬港元的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利（2011年：68百萬港元）。但由於公司向承建商繳付發展酒店及公寓的費用而借貸，加上物業價值重估的稅後非營業項目損失，集團於2012年應佔此合營公司的虧損升至125百萬港元（2011年：85百萬港元）。

上海外灘半島酒店有限公司的損益表概要如下：

(百萬港元)	2012	2011	2012/2011 變動
收入	492	461	7%
營業支出	(424)	(393)	8%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	68	68	-
折舊	(102)	(105)	(3%)
淨融資費用	(188)	(125)	50%
扣除非經營項目前虧損	(222)	(162)	37%
非經營項目，扣除稅項	(28)	(8)	250%
年度虧損	(250)	(170)	47%

財務狀況表

於2012年12月31日的綜合財務狀況表刊載於第29頁，而以下為其主要項目的簡述。

固定資產

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除折舊及所有減值虧損撥備列賬，而投資物業則以公允價值列出。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12月31日的公允價值作出評估(本集團擁有20%權益的比華利山半島酒店除外)。

本集團於亞洲及美國擁有及管理 9 間酒店，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。

集團酒店、投資及其他物業於2012年12月31日所佔的賬面值及市值載於下頁。

		100% 價值	
		集團 權益	賬面值 (百萬港元)
		市 值 (百萬港元)	賬 面 值 (百萬港元)
酒店			
香港半島酒店	100%	11,276	9,407
王府半島酒店	76.6%*	1,896	1,413
紐約半島酒店	100%	1,710	1,186
芝加哥半島酒店	100%	1,313	1,152
東京半島酒店	100%	1,468	1,059
曼谷半島酒店	75%	852	848
馬尼拉半島酒店	77.4%	307	291
		18,822	15,356
投資物業			
淺水灣影灣園	100%	15,577	15,577
山頂凌霄閣	100%	1,234	1,234
聖約翰大廈	100%	861	861
The Landmark	70%	88	88
		17,760	17,760
其他物業			
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	75%	262	257
鵝園渡假酒店、高爾夫球會及空置土地	100%	168	159
位於曼谷附近的空置土地	75%	340	340
其他	100%	173	105
		943	861
總市值/賬面值		37,525	33,977
以合營公司持有的酒店及投資物業			
上海半島酒店綜合項目	50%	6,747	6,468

* 雖然本集團只擁有王府半島酒店的76.6%法定權益，但同時擁有酒店100%的經濟權益，於合營合作期結束時，權益歸於中國夥伴所擁有。

合營公司權益

本集團已根據其會計政策，集團在計算合營公司的投資時應採用權益會計法，先將投資成本入賬，其後就集團於該合營公司的稅後業績之應佔份額作出調整。

於2012年12月31日合營公司權益結餘為 1,229百萬港元（2011年：1,340百萬港元），此乃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企業，擁有上海半島酒店綜合項目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125 百萬港元（2011年：85百萬港元），當中包含物業價值重估而招致的稅後非營業項目損失。

聯營公司權益

與計算合營公司的權益的準則相若，集團在計算聯營公司權益亦應用到權益會計法。

於2012年12月31日聯營公司權益結餘為 572 百萬港元（2011年：562百萬港元）乃本集團於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。

酒店管理合約投資

集團在計算其於酒店管理合約投資時先以成本入賬，再減去減累計折舊及減值虧損。

於2012年12月31日，酒店管理合約投資為670百萬港元（2011年：662百萬港元）。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。結餘上升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。

現金流量表

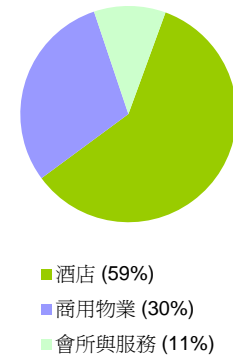
本集團截至2012年12月31日止年度之綜合現金流量表列於第31頁，下表為主要現金流入與流出之根概要。

(百萬港元)	2012	2011
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,201	1,211
營運資金變動及其他調整	(67)	(65)
稅項淨支付	(169)	(146)
購買固定資產	(875)	(312)
收購附屬公司額外權益的付款	-	(578)
出售股本票據權益所得收益	46	-
借予聯營公司及合營公司的貸款還款／(貸款)	181	(580)
淨融資費用及支付股息	(171)	(144)
銀行借貸淨增加／(減少)	48	(88)
(存放)／提取3個月後到期的帶利息銀行存款淨額	(487)	990
本年度淨現金(流出)/流入	(293)	288
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	12	31
於12月31日之現金及現金等價物	1,682	1,963

本集團於2012年因其物業升級工程產生的資本性開支為875百萬港元（2011年：312百萬港元），分析如下：

（百萬港元）	2012	2011
酒店		
香港半島酒店 （包含客房翻新工程）	336	36
其他	183	178
商用物業		
淺水灣綜合項目 （包含 de Ricou 服務式住宅的改 裝工程）	220	56
其他	42	26
會所與服務	94	16
	875	312

資本性開支



經計及投資及融資項目，而不計及於三個月後到期合共494百萬港元（2011年：7百萬港元）的銀行存款，現金及現金等價物於2012年12月31日合共為1,682百萬港元（2011年：1,963百萬港元）。

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2012年12月31日，本集團的資本承擔合共為1,520百萬港元（2011年：1,818百萬港元），有關分析如下頁。

截至2012年12月31日，未履行且並未在財務報告中列出的資本承擔如下：

(百萬港元)	2012			2011		
	已訂約	已授權惟未 訂約	總數	已訂約	已授權惟未 訂約	總數
資本性開支						
香港半島酒店	173	143	316	236	328	564
淺水灣綜合項目	225	208	433	88	623	711
其他	53	718	771	36	507	543
	451	1,069	1,520	360	1,458	1,818
本集團應佔的資本承擔						
- 合營公司	3	19	22	-	13	13
- 聯營公司	227	160	387	195	215	410

或然負債

或然負債是指由本集團就將來可能會或可能不會發生的事件（例如訴訟）估計該等事情所招致之潛在負債。由於經濟利益流失的機會不大，再者有關金額的估計亦不可靠，所以或然負債並未計算在財務狀況表內。

於2012年12月31日，本集團的或然負債分析如下。董事認為以下或然負債均不會實現，因此並無就此於財務報告作出撥備。

(百萬港元)	2012	2011
其他擔保	1	1

毋須調整報告期間結束後事項

毋須調整的結算日後事項是在結算日時未能納入財務狀況表所列的任何事項內。此等事項的證明條件均在結算日後出現，故此應被納入下個財務年度。

於結算日後，董事擬就截至2012年12月31日止年度派發末期股息每股10港仙，有關股息將於2013年5月20日派發。末期股息須由股東在將於2013年5月3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。

綜合損益表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2012	2011
營業額	3	5,178	5,009
銷貨成本		(427)	(418)
員工薪酬及相關費用		(1,842)	(1,728)
租金及水電		(607)	(592)
其他營業費用		(1,101)	(1,060)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,201	1,211
折舊及攤銷		(384)	(377)
營業盈利		817	834
利息收入		56	49
融資費用		(141)	(137)
淨融資費用		(85)	(88)
淨融資費用後盈利		732	746
應佔合營公司業績	10	(125)	(85)
投資物業公允價值增值	8(b)	1,073	1,841
出售非上市股本票據的收益		46	-
減值虧損撥備	8(a)	-	(20)
除稅項前盈利		1,726	2,482
稅項			
本期稅項	4	(106)	(165)
遞延稅項	4	(64)	(38)
本年度盈利		1,556	2,279
盈利歸屬：			
本公司股東		1,555	2,259
非控股股東權益		1	20
本年度盈利		1,556	2,279
每股盈利，基本及攤薄 (港元)	5	1.04	1.52

歸屬於本年度應付本公司股東股息的詳情載於附註6。

綜合全面損益表 (百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2012	2011
本年度盈利	<u>1,556</u>	<u>2,279</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	179	(30)
- 合營公司的財務報告	13	51
- 借予聯營公司貸款	10	(20)
- 酒店管理合約投資	<u>11</u>	<u>(19)</u>
	213	(18)
現金流量對沖：		
- 公允價值的有效部分變動	(18)	(27)
- 由權益轉撥至損益表	<u>44</u>	<u>54</u>
	239	9
本年度全面收入總額	<u>1,795</u>	<u>2,288</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	1,784	2,260
非控股股東權益	<u>11</u>	<u>28</u>
本年度全面收入總額	<u>1,795</u>	<u>2,288</u>

綜合財務狀況表 (百萬港元)

		於12月31日止年度	
	附註	2012	2011
非流動資產			
固定資產			
物業、廠房及設備		6,015	5,679
投資物業		28,108	26,803
	8	34,123	32,482
聯營公司權益	9	572	562
合營公司權益	10	1,229	1,340
非上市股本票據權益		-	-
酒店管理合約投資	11	670	662
衍生金融工具		-	7
遞延稅項資產		46	86
		36,640	35,139
流動資產			
存貨		96	99
應收貿易賬項及其他應收款項	12	568	508
應收合營公司款項		311	492
衍生金融工具		7	11
銀行存款及現金	13	2,185	1,984
		3,167	3,094
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(1,113)	(1,063)
帶利息貸款	15	(1,078)	(1,090)
衍生金融工具		(52)	(63)
本年度稅項		(34)	(72)
		(2,277)	(2,288)
淨流動資產			
		890	806
資產總值減流動負債			
		37,530	35,945
非流動負債			
帶利息貸款	15	(3,096)	(3,229)
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(285)	(254)
既定收益退休金供款淨額		(25)	(24)
衍生金融工具		(36)	(77)
遞延稅項負債		(655)	(623)
		(4,097)	(4,207)
淨資產			
		33,433	31,738
股本及儲備			
股本	16	751	745
儲備		32,393	30,710
歸屬本公司股東應佔權益總額			
		33,144	31,455
非控股股東權益		289	283
權益總額			
		33,433	31,738

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							總額	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	總額			
於2011年1月1日		740	3,373	13	(125)	(22)	25,124	29,103	981	30,084
2011年的權益變動：										
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	16	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	16	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		-	-	-	-	-	-	-	(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
2012年的權益變動：										
本年度盈利		-	-	-	-	-	1,555	1,555	1	1,556
其他全面收入		-	-	-	26	203	-	229	10	239
本年度全面收入總額		-	-	-	26	203	1,555	1,784	11	1,795
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)	-	-	-
批准屬於本年度的股息		-	-	-	-	-	(60)	(60)	-	(60)
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
於2012年12月31日的結餘		751	3,610	13	(72)	155	28,687	33,144	289	33,433

綜合現金流量表 (百萬港元)

		截至12月31日止年度	
	附註	2012	2011
營業項目			
淨融資費用後盈利		732	746
調整：			
折舊	8(a)	381	374
酒店管理合約攤銷	11	3	3
利息收入		(56)	(49)
融資費用		141	137
出售固定資產的虧損		1	1
營運資金變更前營業盈利		1,202	1,212
存貨減少		2	7
應收貿易賬項及其他應收款項增加		(62)	(51)
應付貿易賬項及其他應付款項減少		(9)	(23)
營業產生的現金		1,133	1,145
淨稅項支付：			
已付香港利得稅		(117)	(106)
已付海外稅項		(52)	(40)
營業項目的淨現金收入		964	999
投資項目			
購買固定資產的付款		(875)	(312)
收購附屬公司額外權益的付款		-	(578)
借予聯營公司貸款		-	(88)
合營公司還款／(借予合營公司貸款)		181	(492)
出售固定資產所得款項		1	1
出售股本票據所得款項		46	-
投資項目的淨現金支出		(647)	(1,469)
融資項目			
提取有期貸款		1,495	593
償還有期貸款		(533)	(196)
循環信貸淨減少		(914)	(485)
(存放)／提取3個月後到期的帶利息銀行存款淨額		(487)	990
利息及其他融資費用		(127)	(139)
利息收入		56	51
支付股息予本公司股東		(95)	(43)
支付股息予非控股股東		(5)	(13)
融資項目的淨現金(支出)／收入		(610)	758
現金及現金等價物淨(減少)／增加		(293)	288
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		12	31
於12月31日的現金及現金等價物	13	1,682	1,963

財務報告附註

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載於附註 2。

2. 會計政策的變動

香港會計師公會已頒布若干香港財務報告準則的修訂，該等修訂於本集團的本會計期間首次生效。當中《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*為與本集團財務報告有關的發展。

香港財務報告準則第7條的修訂要求將未全面終止確認的已轉讓金融資產及任何持續涉及已全面終止確認的已轉讓金融資產（不論有關轉讓交易於何時發生）的若干披露資料載於財務報告。然而，機構於採納有關修訂的首年毋須就比較期間提供披露資料。本集團於過往年度或本年度並無任何重大的金融資產轉讓而需要根據該等修訂於本會計年度作出披露。

本集團於本會計年度並無應用任何尚未生效的新訂準則或闡釋。

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：

	2012	2011
酒店 (附註 7(a))		
客房	1,637	1,642
餐飲	1,232	1,175
商業	639	597
其他	377	352
	<u>3,885</u>	<u>3,766</u>
商用物業 (附註 7(a))	733	743
會所與服務 (附註 7(a))	560	500
	<u>5,178</u>	<u>5,009</u>

4. 綜合損益表內的利得稅 (百萬港元)

	2012	2011
本期稅項－香港利得稅		
本年度稅項淨撥備	63	116
本期稅項－海外		
本年度稅項淨撥備	43	49
	<u>106</u>	<u>165</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	24	14
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	40	24
	<u>64</u>	<u>38</u>
總計	<u>170</u>	<u>203</u>

2012年香港利得稅撥備是按年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司法權區適用的現行稅率計算。

5. 每股盈利

(a) 每股盈利—基本

	2012	2011
本公司股東應佔盈利（百萬港元）	1,555	2,259
已發行股份的加權平均數（百萬股）	1,496	1,484
每股盈利（港元）	<u>1.04</u>	<u>1.52</u>
	<i>2012</i>	<i>2011</i>
	<i>(百萬股)</i>	<i>(百萬股)</i>
<i>於1月1日已發行股份</i>	<i>1,490</i>	<i>1,480</i>
<i>向選擇以股份取代2011年末期現金股息的股東發行及配發新股份的影響</i>	<u><i>6</i></u>	<u><i>4</i></u>
<i>於12月31日的加權平均股份數目</i>	<u><i>1,496</i></u>	<u><i>1,484</i></u>

(b) 每股盈利—攤薄

於截至 2012 年及 2011 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。

6. 股息（百萬港元）

(a) 本年度應付本公司股東股息

	2012	2011
已宣派及支付中期股息每股4港仙 （2011年：每股4港仙）	60	59
報告期間結束後建議分派末期股息每股10港仙 （2011年：每股10港仙）	<u>150</u>	<u>149</u>
	<u>210</u>	<u>208</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時確認為負債。

6. 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

	2012	2011
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付末期息每股10港仙 (2011年：每股8港仙)	149	118

7. 分部報告 (百萬港元)

該準則與本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）及住宅物業以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、洗衣服務以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、稅項以及任何非營業項目不會分配至各分部。

須匯報分部業績以利息、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。

7. 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 2012 年及 2011 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	
	截至12月31日止年度							
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
須匯報分部收入*	3,885	3,766	733	743	560	500	5,178	5,009
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前的須匯報分部營業盈利	596	605	474	493	131	113	1,201	1,211
折舊及攤銷	(355)	(349)	(7)	(7)	(22)	(21)	(384)	(377)
分部營業盈利	241	256	467	486	109	92	817	834
須匯報分部資產	16,635	15,908	17,899	17,056	923	787	35,457	33,751
* 分部收入分析								
	2012	2011						
酒店								
- 客房	1,637	1,642						
- 餐飲	1,232	1,175						
- 商業	639	597						
- 其他	377	352						
	3,885	3,766						
商用物業								
租金收入：								
- 住宅物業	390	410						
- 辦公室	67	71						
- 商場	276	262						
	733	743						
會所與服務								
- 會所及顧問服務	154	131						
- 經營纜車	114	108						
- 其他	292	261						
	560	500						
	5,178	5,009						

7. 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

	附註	2012	2011
須匯報分部資產		35,457	33,751
聯營公司權益	9	572	562
合營公司權益	10	1,229	1,340
衍生金融工具		7	18
遞延稅項資產		46	86
應收合營公司款項		311	492
銀行存款及現金		2,185	1,984
綜合資產總值		39,807	38,233

(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以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	
	2012	2011	2012	2011
香港	2,224	2,314	27,289	25,597
中國內地	417	386	2,642	2,793
美國	1,090	1,045	2,575	2,463
日本	814	699	1,059	1,242
泰國	292	253	1,454	1,421
菲律賓	302	273	291	295
越南	39	39	89	92
法國	-	-	1,195	1,143
	5,178	5,009	36,594	35,046

8. 固定資產 (百萬港元)

(a) 固定資產變動

	永久持有地	持作自用的酒店及其他建築物	廠房、機器及其他固定資產	小計	投資物業	根據融資租賃持有的土地權益	總固定資產
成本或估值：							
於2011年1月1日	995	7,081	4,008	12,084	24,840	1	36,925
匯兌調整	(39)	(47)	22	(64)	12	-	(52)
增置	-	53	172	225	110	-	335
出售	-	(3)	(28)	(31)	-	-	(31)
公允價值調整	-	-	-	-	1,841	-	1,841
於2011年12月31日	956	7,084	4,174	12,214	26,803	1	39,018
代表：							
成本	956	7,084	4,174	12,214	-	1	12,215
估值－2011年	-	-	-	-	26,803	-	26,803
	956	7,084	4,174	12,214	26,803	1	39,018
於2012年1月1日	956	7,084	4,174	12,214	26,803	1	39,018
匯兌調整	22	8	(35)	(5)	15	-	10
增置	32	128	518	678	307	-	985
出售	-	(114)	(390)	(504)	(1)	-	(505)
轉撥	-	89	-	89	(89)	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	1,073	-	1,073
於2012年12月31日	1,010	7,195	4,267	12,472	28,108	1	40,581
代表：							
成本	1,010	7,195	4,267	12,472	-	1	12,473
估值－2012年	-	-	-	-	28,108	-	28,108
	1,010	7,195	4,267	12,472	28,108	1	40,581
累計折舊及減值虧損：							
於2011年1月1日	386	3,160	2,688	6,234	-	1	6,235
匯兌調整	(20)	(53)	9	(64)	-	-	(64)
年內計提	-	140	234	374	-	-	374
減值虧損	-	13	7	20	-	-	20
出售時撥回	-	(2)	(27)	(29)	-	-	(29)
於2011年12月31日	366	3,258	2,911	6,535	-	1	6,536
於2012年1月1日	366	3,258	2,911	6,535	-	1	6,536
匯兌調整	11	45	(12)	44	-	-	44
年內計提	-	150	231	381	-	-	381
出售時撥回	-	(114)	(389)	(503)	-	-	(503)
於2012年12月31日	377	3,339	2,741	6,457	-	1	6,458
賬面淨值：							
於2012年12月31日	633	3,856	1,526	6,015	28,108	-	34,123
於2011年12月31日	590	3,826	1,263	5,679	26,803	-	32,482

8. 固定資產 (百萬港元) 續

(a) 固定資產變動 續

本集團所披露的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。於 2012 年 12 月 31 日止，本集團並沒有須要作減值撥備或撥回。

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物業的貼現現金流量估值模型，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。

- (b) 本集團所有投資物業已於 2012 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值物業所在地區及所屬類別擁有新近經驗。有關估值師行的詳情如下：

投資物業簡介	估值師行名稱	進行估值的估值師行僱員資格
香港		
零售商店、辦公室及住宅單位	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公	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	新加坡測量師及估值師學會會員
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。

9. 聯營公司權益 (百萬港元)

	2012	2011
借予聯營公司貸款*	<u>572</u>	<u>562</u>

* 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 (133.3 百萬港元) (2011 年：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。

(a) 主要非上市聯營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本詳情	本集團的實際權益*	主要業務
Al Maha Majestic S.à r.l. (「Al Maha」)	法團公司	盧森堡／ 法國	12,500 歐元	20%	投資控股
Majestic EURL (「Majestic」)	法團公司	France	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 2012 年 12 月 31 日止年度應佔收入為零港元 (2011 年：零港元)，而於截至 2012 年 12 月 31 日止年度應佔業績被視為零港元 (2011 年：零港元)。聯營公司於 2012 年 12 月 31 日應佔資產為 857 百萬港元 (2011 年：647 百萬港元)，而於 2012 年 12 月 31 日應佔負債為 857 百萬港元 (2011 年：647 百萬港元)。於 2012 年 12 月 31 日，應佔聯營公司累計業績金額不重大 (2011 年：不重大)。

(c) Majestic 已將其發展中物業抵押，作為 2,256 百萬港元 (220 百萬歐元) 信貸額的抵押品。於 2012 年 12 月 31 日，已提取貸款為 1,120 百萬港元 (109 百萬歐元) (2011 年：265 百萬港元 (26 百萬歐元))。此等已抵押資產賬面淨值為 4,144 百萬港元 (404 百萬歐元) (2011 年：3,102 百萬港元 (308 百萬歐元))。

10. 合營公司權益 (百萬港元)

	2012	2011
應佔匯兌儲備	178	165
應佔保留盈利	593	717
應佔淨資產	<u>771</u>	<u>882</u>
借予合營公司貸款 (附註10(b))	458	458
	<u>1,229</u>	<u>1,340</u>

10. 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	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、酒店式公寓、商場及其他相關設施。於 2012 年 12 月 31 日，EGL 及 PSW 的已繳足股本分別為 1 港元 (2011 年：1 港元) 及 117,500,000 美元 (2011 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，且並無固定還款期。貸款並無逾期，亦無減值。誠如上文附註 10(a) 所述，全部貸款已繳作 PSW 的資本。

(c) 以下為本集團擁有 50% 股權的合營公司的財務資料概要：

	2012	2011
非流動資產	6,469	6,510
流動資產	227	103
流動負債	(789)	(3,226)
非流動負債	(4,366)	(1,623)
淨資產	1,541	1,764
收入	492	461
營業支出	(424)	(393)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	68	68
折舊	(102)	(105)
淨融資費用	(188)	(125)
扣除非營業項目前虧損	(222)	(162)
扣除稅項後非營業項目*	(28)	(8)
本年度虧損	(250)	(170)

*指扣除稅項後投資物業的公允價值減少。

10. 合營公司權益 (百萬港元) 續

(d) 於 2012 年，PSW 與一家獨立金融機構簽訂了一份 2,500 百萬人民幣的定期貸款，為期 15 年，用以為已到期的 1,600 百萬人民幣額度再融資。於 2012 年 12 月 31 日，已提取貸款為 2,292 百萬人民幣（2011 年：1,600 百萬人民幣）。該貸款以 PSW 的物業（包括其土地使用權）作為抵押品。此等已抵押資產賬面淨值為 6,469 百萬港元（5,201 百萬人民幣）（2011 年：6,510 百萬港元（5,292 百萬人民幣））。

11. 酒店管理合約投資 (百萬港元)

	2012	2011
成本		
於1月1日	764	783
匯兌調整	11	(19)
於12月31日	<u>775</u>	<u>764</u>
累計攤銷		
於1月1日	(102)	(99)
年內攤銷	(3)	(3)
於12月31日	<u>(105)</u>	<u>(102)</u>
賬面淨值	<u>670</u>	<u>662</u>

年內的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（「PPR」）長期管理合約應佔的成本。PPR 的管理合約將由酒店開始營業日期起予以攤銷。

12. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	2012	2011
應收貿易賬項 (賬齡分析如下)	223	202
租約按金、預付費用及其他應收款項	320	306
可收回稅項	25	-
	<u>345</u>	<u>306</u>

本集團預期於超過一年後收回或確認作支出的應收回貿易賬項及其他應收款項為 127 百萬港元 (2011 年: 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。

應收貿易賬項的賬齡分析如下:

	2012	2011
本期	191	177
逾期少於1個月	21	18
逾期1至3個月	9	6
逾期超過3個月但少於12個月	2	1
逾期金額	<u>32</u>	<u>25</u>
	<u>223</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。

13. 銀行存款及現金 (百萬港元)

	2012	2011
帶利息銀行存款	2,075	1,882
銀行存款及現金	<u>110</u>	<u>102</u>
銀行存款及現金總額	2,185	1,984
減：3個月後到期的銀行存款	(494)	(7)
銀行透支 (附註 15)	(9)	(14)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	<u>1,682</u>	<u>1,963</u>

於報告期間結束時的銀行存款及現金包括海外附屬公司持有的銀行存款 688 百萬港元 (2011 年：416 百萬港元)，乃須受當時監管條例及外匯限制所規限。

14. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

	2012	2011
應付貿易賬項 (賬齡分析見下頁)	144	148
應付利息	7	4
應付固定資產款項	141	50
租客按金	331	324
賓客按金	104	116
高爾夫球會籍按金	107	107
其他應付款項	<u>564</u>	<u>568</u>
按攤銷成本計量的金融負債	1,398	1,317
減：應付貿易賬項及其他應付款項 非流動部分	<u>(285)</u>	<u>(254)</u>
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	<u>1,113</u>	<u>1,063</u>

本集團預期於超過一年後清償或確認作收入的應付貿易賬項及其他應付款項為 387 百萬港元 (2011 年：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。

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。

14. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元) 續

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2012	2011
少於3個月	141	145
3至6個月	3	3
	144	148

15. 帶利息貸款 (百萬港元)

	2012	2011
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	4,543	4,605
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	298	296
	4,841	4,901
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	4,144	4,335
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	53	14
	4,197	4,349
減：未攤銷融資費用	(23)	(30)
	4,174	4,319
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	1,069	1,076
須於接獲通知時償還的銀行透支 (附註 13)	9	14
	1,078	1,090
長期銀行貸款的還款期如下：		
1至2年	578	1,072
2至5年	2,090	2,187
5年以上	451	-
	3,119	3,259
減：未攤銷融資費用	(23)	(30)
長期銀行貸款的非流動部分	3,096	3,229
帶利息貸款總額	4,174	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。

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條款，此為金融機構借貸安排的慣例。若本集團違反該等條款，已動用的貸款按接獲通知時繳還。本集團定期監察其遵守該等條款的情況。於 2012 年及 2011 年 12 月 31 日，本集團均無違反該等已動用貸款的相關條款。

16. 股本

	2012	2011
每股面值 0.50 港元的普通股股份數目 (百萬股)		
法定股本	1,800	1,800
已發行股本		
於1月1日	1,490	1,480
根據以股代息計劃發行的新股 (附註)	12	10
於12月31日	1,502	1,490
普通股股份面值 (百萬港元)		
法定股本	900	900
已發行股本		
於1月1日	745	740
根據以股代息計劃發行的新股 (附註)	6	5
於12月31日	751	745

本年度發行的所有普通股在各方面均與現有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
2012年				
2011年末期以股代息	11.8	9.74	6	108
2011年				
2010年末期以股代息	7.7	13.20	4	97
2011年中期以股代息	3.1	10.88	1	32
	10.8		5	129

17. 承擔 (百萬港元)

於 2012 年 12 月 31 日尚未列入本財務報告內的尚未償還資本承擔如下：

	2012			2011		
	已訂約	已授權 惟未訂約	總計	已訂約	已授權 惟未訂約	總計
資本開支						
香港半島酒店	173	143	316	236	328	564
淺水灣綜合物業	225	208	433	88	623	711
其他	53	718	771	36	507	543
	451	1,069	1,520	360	1,458	1,818
本集團佔合營／聯營公司 的資本承擔						
- 一間合營公司	3	19	22	-	13	13
- 聯營公司	227	160	387	195	215	410

18. 毋須調整報告期間結束後事項

於報告期間結束後，董事擬派末期股息，詳情於附註 6(a)披露。

公司其他資料

企業責任

本集團的企業責任委員會為集團提供一個正式管治架構，關注集團對環境、社會及道德操守多個範疇的責任，旨在整合及督導集團各營運部門在日常營運中融入可持續發展的理念及措施。

2012 年報的可持續發展概論及數據摘要（「可持續發展報告」）詳述一些本集團可持續發展有關的環境及社會問題，並就本集團企業責任及可持續發展表現匯報。可持續發展報告採用了全球報告倡議組織（「GRI」）G3.1 的可持續發展報告指引而撰寫，並獲本集團核數師畢馬威會計師事務所核實及獲 GRI 評為符合 B+ 級別。

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

為保障其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。2012 年報的企業管治報告詳列本公司的企業管治政策及常規。

本公司採納其本身的企業管治守則（「香港上海大酒店守則」）。這守則應用於參照上市規則附錄十四企業管治守則（「管治守則」，前稱「企業管治常規守則」）內所有原則。香港上海大酒店守則已包括管治守則所載全部守則條文及所建議最佳常規，惟有關刊發季度財務業績報告、披露個別高級管理人員薪酬及董事局評估的建議最佳常規除外，詳情於 2012 年報披露。

年內，本公司一直遵守前管治守則（2012 年 4 月 1 日前的期間）及管治守則（自 2012 年 4 月 1 日起的期間）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上市規則附錄十的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載規定的準則。

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，董事已確認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）可能會不時知悉內幕消息，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。所有指定僱員亦已確認完全遵守本公司所採納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

董事局建議派發截至 2012 年 12 月 31 日止年度的末期股息，每股 10 港仙（2011 年：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 2013 年 5 月 20 日派發予 2013 年 5 月 13 日名列股東名冊的股東。

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

暫停辦理股份過戶登記手續

2013年4月29日下午4時30分

2013年4月30日至2013年5月3日
(包括首尾兩天)

記錄日期

2013年5月3日

股東週年大會

2013年5月3日

有關股東收取末期股息之權利：

最後遞交轉讓文件時間

暫停辦理股份過戶登記手續

2013年5月8日下午4時30分

2013年5月9日至2013年5月13日
(包括首尾兩天)

記錄日期

2013年5月13日

末期股息派息日期

2013年5月20日

於暫停辦理股份過戶登記手續期間，將暫停辦理所有股份轉讓手續。凡欲獲得出席股東週年大會及於會上投票、或欲獲派末期股息之權利，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2013年5月3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2012年報將約於2013年4月2日派送予股東，並上載於本公司和聯交所的網站。

承董事局命

公司秘書

廖宜菁

香港，2013年3月13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

王葛鳴博士