

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

2013 年全年業績

摘要

主要財務業績

- 營業額及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別上升 6% 及 9% 至 5,508 百萬港元及 1,306 百萬港元
- 股東應佔盈利在計入物業重估收益後（扣除稅項及非控股股東權益）為 1,712 百萬港元（2012 年：1,555 百萬港元）
- 股東應佔基本盈利上升 16% 至 511 百萬港元
- 每股盈利及每股基本盈利分別為 1.14 港元（2012 年：1.04 港元）及 0.34 港元（2012 年：0.29 港元）
- 末期股息每股 12 港仙，2013 年全年股息為每股 16 港仙（2012 年：每股 14 港仙）
- 於 2013 年 12 月 31 日，股東權益為 35,105 百萬港元，或每股 23.37 港元（2012 年：33,150 百萬港元，或每股 22.07 港元）

主要發展項目

- 香港半島酒店於 2012 年 1 月開始進行耗資 450 百萬港元的全面客房翻新工程，並於 2013 年 5 月重新全面投入營運。本集團旗艦酒店亦於 2013 年 12 月慶祝其 85 週年誌慶。
- 淺水灣綜合項目的 de Ricou 住宅大樓完成長達 18 個月的改裝工程，並於 2013 年 8 月將 49 間經翻新的住宅重新推出市場出租。本集團的 de Ricou 住宅大樓更榮獲香港首個能源與環境設計領先認證 (LEED)（改動及加建類）金級認證。
- 本集團首家歐洲酒店巴黎半島酒店預計於 2014 年開業。
- 本集團 2013 年 7 月以約 1,564 百萬港元（132.5 百萬英鎊）購得位於倫敦 Belgravia 地區 1-5 Grosvenor Place 優越地段的商用物業 50% 的權益。與合作夥伴 Grosvenor 商議後，我們將申請規劃批文拆卸現存樓體，將該建築物重新發展為融合倫敦半島酒店與住宅的綜合項目。該項目預期將於 2016 年開始。
- 本集團於 2013 年 4 月簽訂無約束力的框架協議，計劃透過收購位於緬甸仰光的前緬甸鐵路公司總部的 70% 權益，重新把其發展成仰光半島酒店。於 2014 年 1 月，本集團與主要合作夥伴祐瑪戰略控股有限公司（Yoma Strategic Holdings Limited）就此簽訂附帶條件的正式協議。
- 集團於 2013 年 6 月以約 566 百萬港元（56 百萬歐元）購得位於巴黎的 21 avenue Kléber，一幢宏偉的商用物業。該物業直接毗鄰巴黎半島酒店，位置優越，預期可為本集團帶來長遠價值。

財務摘要

	2013	2012	增加／（減少）
綜合損益表 （百萬港元）			
營業額	5,508	5,178	6%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,306	1,201	9%
營業盈利	911	817	12%
股東應佔盈利	1,712	1,555	10%
股東應佔基本盈利*	511	439	16%
股息	240	210	14%
每股盈利（港元）	1.14	1.04	10%
每股基本盈利（港元）*	0.34	0.29	17%
每股股息（港仙）	16	14	14%
股息比率（倍）**	2.1x	2.1x	-
利息保障倍數（倍）	9.7x	9.6x	1%
加權平均總年利率	2.9%	3.2%	(0.3pp)
綜合財務狀況表 （百萬港元）			
資產總值	43,119	39,807	8%
經審核股東應佔淨資產	35,105	33,150	6%
經調整股東應佔淨資產#	38,486	36,396	6%
經審核每股淨資產（港元）	23.37	22.07	6%
經調整每股淨資產（港元）#	25.62	24.23	6%
淨借貸	3,992	1,989	101%
營業資金與淨債務比率###	28%	48%	(20pp)
淨債務與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利比率（倍）	3.1x	1.7x	82%
淨債務與權益比率	11%	6%	5pp
資本與負債比率	10%	6%	4pp
綜合現金流量表 （百萬港元）			
營業項目淨現金收入	1,401	1,133	24%
固定資產的資本性開支（不包括新收購項目）	(928)	(875)	6%
收購1-5 Grosvenor Place	(1,688)	不適用	不適用
收購21 avenue Kléber	(605)	不適用	不適用
股價資料 （港元）			
最高股價	14.20	11.92	19%
最低股價	10.38	8.63	20%
於年結日的收市股價	10.52	10.82	(3%)

* 股東應佔基本盈利及每股基本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。

指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去稅項支出及淨利息支出後與淨債務的比率。

pp 代表百分點。

行政總裁報告

2013 年的年報主題為「開創領域 | 經典傳承」，顯示本公司在傳承為顧客提供優質酒店業服務和貼心關懷的優良傳統的同時，資產組合亦錄得滿意增長。本年度雖繁忙，回報卻不俗。本人欣然報告，年內我們成功取得若干新項目，而多項翻新工程亦圓滿完成，財務業績也令人滿意。

去年，適逢各個里程碑包括香港半島酒店 85 週年、紐約半島酒店 25 週年、曼谷半島酒店 15 週年，以及山頂纜車投入服務 125 週年，我們回顧了集團的輝煌歷史，舉辦了多項活動。為此，本公司亦特意製作名為《經典·傳承》的紀錄片以誌紀念，並舉行首映，展示本公司引以為榮的發展歷程和一直秉承的理念精神。

開創領域

地域、質素及長遠發展潛力是我們決定業務發展方向的三大考慮因素。在此，我欣然報告，我們已與新的合作夥伴分別就英國倫敦及緬甸仰光的發展機會達成協議。

我們以 1,564 百萬港元 (132.5 百萬英鎊) 購得位於倫敦 Belgravia 地區 1-5 Grosvenor Place 的商用物業 50% 的權益。我們與合作夥伴 Grosvenor 將申請規劃批准拆卸現有建築物，並重新發展為倫敦半島酒店及住宅綜合物業。該項目預期將於 2016 年開始。

我們還與主要合作夥伴祐瑪戰略控股有限公司 (Yoma Strategic Holdings Limited) 訂立協議，共同將緬甸仰光一幢歷史建築物重新修葺發展為仰光半島酒店。該建築物曾為緬甸鐵路公司總部。惟該項目需待滿足協議上的附帶條件並取得必要的批准，方可著手進行。

2013 年 6 月，本集團以 566 百萬港元 (56 百萬歐元) 購得位於巴黎 21 avenue Kléber 的商用物業。該物業直接毗鄰將於 2014 年開業的巴黎半島酒店，位置優越，預期可為本公司帶來長遠價值。

為執行該等新項目，我們已強化高級管理層團隊及項目團隊。

2013 年表現回顧

本集團的主要市場情況參差，經濟狀況各異，某些城市內新的豪華酒店繼續供過於求。在這不穩定的一年，本公司憑藉優越的物業組合及卓越的品牌聲譽保持競爭優勢。此外，本集團上下厲行成本控制措施、精心挑選資本性投資項目，加上審慎的管理及穩健的企業管治方針，與 2012 年相比，本集團幾乎所有業務的營業額均錄得增長。2013 年，本公司錄得基本盈利 511 百萬港元，增長 16%；利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率上調 1 個百分點至 24%。

酒店

我們位於全球主要國際城市內之酒店，繼續面對著其他新的豪華酒店供應增加的競爭。憑藉有效的市場推廣策略及價格定位方針，我們爭取在激烈競爭中保持領先地位。2013 年，我們酒店分部的收入較 2012 年增長 159 百萬港元 (4%)。

整體而言，我們的業務狀況令人滿意。按當地貨幣及/或港元計算，2013 年本集團有 8 間酒店的收入均錄得增長。香港半島酒店之客房已於 5 月重新全面投入營運。2014 年乃全數煥然一新的客房投入運營之一年，我們預期香港半島酒店將會有更大的業務增長。上海半島酒店亦取得優異業績，幾乎所有營業部門均錄得增長。2013 年，我們開始推出 39 間半島酒店公寓(上海)中的 19 間以供銷售。截至本年年底，已簽定的銷售數量令人滿意。而其餘公寓將繼續作為投資物業持有以供租賃。東京半島酒店及比華利山半島酒店業績仍非常理想。惟日元疲弱，東京半島酒店以港元呈列之業績被受影響。馬尼拉半島酒店歷經水災、地震及超級颶風的吹襲，曼谷半島酒店亦受到 2013 年年底當地政治局勢動盪的衝擊。

本人欣然報告，香港半島酒店的客房全面翻新工程已順利完工，且廣獲顧客好評。董事局亦已同意在未來 1 至 3 年內投入約 164 百萬港元 (21 百萬美元) 翻新芝加哥半島酒店之客房及投入約 1,138 百萬港元 (890 百萬人民幣) 全面翻新北京的王府半島酒店。

我們新採用的環球市場推廣策略卓有成效。2013年，我們進一步擴大始於2012年自行構思及製作的「半島時刻」(Peninsula Moments)環球市場推廣活動，顧客對此反應熱烈。該活動利用視像及網絡媒體，取得了逾100萬個點擊觀看。此外，我們亦重整了所有酒店內的「半島學堂」(The Peninsula Academy)，以供顧客預約各種別出心裁的個人化體驗。目前該項目已吸引大量顧客。

- 商用物業

2013年，商用物業分部繼續為本集團帶來穩定盈利。儘管房地產市場停滯不前及宏觀經濟環境存在多個不明朗因素，本分部的重要物業淺水灣綜合項目的收入仍然錄得4%增長，令人滿意。此良好業績部分歸因於de Ricou住宅大樓翻新工程竣工後大樓單位組合質素進一步提升，及一如預期，重新投入運營後租金回報有所增加。2013年，受惠於商業租金調升及摩天台428訪客人數增加，山頂凌霄閣營業額錄得大幅增長。1-5 Grosvenor Place和21 avenue Kléber兩處物業自本年度收購完成日起亦帶來租金收入。本分部總收入較2012年增長73百萬港元(10%)。

- 會所與服務

2013年，半島會所管理及顧問服務的業務組合維持不變，繼續為香港多個高尚私人會所以及位於香港國際機場的國泰航空貴賓室提供會所管理和服務。

半島商品乃本集團致力發展業務多元化的成功典範，已成功打入台北等多個外地新市場。其半島月餅的銷量亦繼續錄得可觀增長。

本公司已向香港政府提交建議方案，為山頂纜車的長遠未來擬優化纜車系統及擴大其接載能力。與此同時，本公司就山頂纜車的營運權利獲延長兩年至2015年底。

2013年，本分部總收入較2012年增加98百萬港元(18%)。

巴黎新酒店即將完工

巴黎半島酒店正密鑼緊鼓籌備於2014年開幕試業。這將是我們首間位於歐洲的酒店。

我在去年年報內提過，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。2013年，本集團夥同Katara Hospitality與主承建商簽訂固定造價建築合約，將預算建築費上調至4,592百萬港元(429百萬歐元)(不計應急資金)，集團根據所佔的權益比例負責20%。儘管困難重重，工程仍已接近完成。本人相信，巴黎半島酒店將會為酒店設計、豪華體驗及享受定下新標準。

本集團各類業務於2013年的表現及我們的未來計劃詳載於「管理層討論與分析」一節。

財務業績

本集團之優質商用物業及高級酒店商場，對酒店業務起著補充及平衡作用。受惠於多元化組合的平衡盈利，本人欣然報告，本集團 2013 年錄得基本盈利 511 百萬港元，增幅達 16%。

股東應佔淨盈利（包括應佔上海半島酒店 50% 股份的業績）及非營業項目（主要為投資物業重估盈餘）達 1,712 百萬港元，較 2012 年增長 10%。投資物業重估盈餘中之 523 百萬港元乃由重組紐約半島酒店零售商舖的租約而產生。

2013 年，本公司營業活動產生的稅後淨現金達 1,308 百萬港元，較 2012 年增長 36%。本年度，除本集團現有物業的經常性資本開支外，本集團還斥資 566 百萬港元(56 百萬歐元)收購巴黎 21 avenue Kléber 物業，亦斥資 1,564 百萬港元(132.5 百萬英鎊)收購倫敦 1-5 Grosvenor Place 物業 50% 的權益，以致集團的淨借貸從 1,989 百萬港元增加至 3,992 百萬港元。

2013 年 12 月 31 日，本集團的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產增加 6% 至 35,105 百萬港元，資本與負債比率為 10%，屬保守水平。儘管淨借貸增加，本集團的利率保障倍數為 9.7 倍，維持在健康水平。

根據本集團業績，董事局建議於 2014 年 6 月 20 日派發末期股息每股 12 港仙。連同於 2013 年 9 月 30 日派發的 2013 年中期股息每股 4 港仙，2013 財政年度的股息總額將為每股 16 港仙，較去年增加 14%。鑑於本集團的新項目發展（主要是倫敦半島酒店項目），董事局決議恢復以股代息計劃。於 2014 年 6 月 20 日應收的末期股息，股東可選擇收取股票代替現金股息。

尊尚傳承 2020 願景

本年度推行的尊尚傳承 2020 願景是本集團一項重要里程碑。由此，可持續發展將成為本集團業務模式及品牌的核心要旨。2020 願景包括 7 大主要範疇涵蓋本集團所有業務分部，並定立 50 多個本集團將致力於 2020 年前實現的經濟、社會及環境等方面的目標。本集團亦制定及開始推行一個為期兩年的計劃，廣邀業務相關者就不同的可持續發展議題提供意見，以助落實 2020 願景。

為賓客提供尊尚服務並同時顧及可持續發展並非易事，但 2020 願景給予我們新的機遇去達成此目標，更可進一步昭示我們追求卓越服務質素，對每個細節一絲不苟的傳統。2013 年，本集團業務在提供可持續發展的尊尚服務方面已取得一定進展。de Ricou 住宅的翻新工程不僅提升該物業對租戶的吸引力及租金價值，物業本身亦在環保表現方面榮獲能源與環境設計領先認證(LEED)金級認證。此外，本集團亦致力提升在採購方面的可持續發展及道德標準，以及加強節約能源及水資源的耗用。

前景展望

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，同時得以維持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令本集團一直作出十分長期性的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，相信只要堅守此信念，本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繼續專注於提升現有資產，透過引入新概念或更善用空間增加彼等價值，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質素最高的半島酒店。我們深信，這些方針有助建立和保持品牌價值，鞏固本集團被視為全球首屈一指的豪華品牌之美譽，並透過資產增值及營業盈利增長為各間半島酒店創造價值。

隨著巴黎半島酒店即將開業，與及倫敦及緬甸的新半島酒店計劃正在發展，加上其他提升及翻新現有酒店的持續項目，本人深信本公司將繼續增長，邁向更長遠將來。

2014年，我們預計本集團的主要市場持續好轉，特別是在本集團主要資產——香港半島酒店、淺水灣綜合項目及山頂凌霄閣所在的香港地區。2014年，剛完成全面翻新的香港半島酒店及淺水灣綜合物業中的 de Ricou 住宅單位可全年為集團帶來盈利。此外，隨著宏觀趨勢向好，旅客出遊情緒及旅遊支出將持續獲得改善。

財務上，本集團擁有質優保值的資產，且資產與負債比率低，資產負債財務狀況穩健，足以支持本集團在長遠的未來穩佔有利位置。

最後，有賴於本公司的優良傳統，我們的品牌、產品及服務皆享有獨特的個性和特色。然而，雖然本公司擁有 148 年的悠長歷史，傳統並非我們賴以經營的唯一因素。一直以來，本集團致力優化及創新產品及服務質素，為賓客帶來與別不同的體驗。這離不開我們態度熱誠及專心致志的員工長期以來的堅定支持。本人在此由衷感謝在我們香港上海大酒店這個「大家庭」中一直竭誠為本集團服務、年內為集團貢獻良多的每位成員。我深信，我們會一直保持良好發展勢頭，攜手迎接美好將來。

郭敬文

2014年3月17日

管理層討論及分析

本公告內所載之財務資料乃取於本集團截至 2013 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。

集團業績概論

本集團共三個主要分部—酒店、商用物業及會所與服務，有關該等分部的詳情見於以下概論。

百萬港元	2013	2012	2013/ 2012 變動
營業額			
酒店	4,044	3,885	4%
商用物業	806	733	10%
會所與服務	658	560	18%
	<u>5,508</u>	<u>5,178</u>	6%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利			
酒店	649	596	9%
商用物業	521	474	10%
會所與服務	136	131	4%
	<u>1,306</u>	<u>1,201</u>	9%

本集團欣然報告，香港上海大酒店集團的營業額於 2013 年繼續增長，並於 2013 年錄得營業額 5,508 百萬港元，較 2012 年的 5,178 百萬港元增長 6%。本年度的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為 1,306 百萬港元，較去年增長 9%。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）後為 1,712 百萬港元。於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團的股東應佔基本盈利增長 16% 至 511 百萬港元。

董事局建議於 2014 年 6 月 20 日派發末期股息每股 12 港仙，連同於 2013 年 9 月 30 日派發的 2013 年中期股息每股 4 港仙，2013 財政年度的股息總額將為每股 16 港仙，較 2012 年增加 14%。鑑於新發展項目，主要是倫敦半島酒店項目，董事決議恢復讓股東可就 2013 年末期股息選擇以股代息。

誠如下文業務概論部分所詳述，應注意由於受到升級及翻新工程影響，香港半島酒店及淺水灣綜合項目的 de Ricou 住宅大樓於 2013 年並未全部投入營運。我們在倫敦及巴黎收購了兩項新投資物業，該等物業第一次於我們的賬目上出現。我們在第 25 及 26 頁說明上海半島酒店公寓其中 19 間公寓被重新分類為可出售公寓。

業務概論：

在本章節，我們分析集團個別業務的經營表現。作為討論及分析的補充，我們亦已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。

非會計表現指標

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（港元）

$$\frac{\text{客房總收入}}{\text{出租客房}}$$

平均可出租客房收入（港元）

$$\frac{\text{客房總收入}}{\text{可出租客房}}$$

入住率

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

酒店

以下為酒店收入概要：

百萬港元	2013	2012	2013/ 2012變動
綜合酒店			
香港半島酒店	1,192	1,025	16%
王府半島酒店	424	417	2%
紐約半島酒店	592	566	5%
芝加哥半島酒店	499	469	6%
東京半島酒店	734	814	(10%)
曼谷半島酒店	235	225	4%
馬尼拉半島酒店	292	302	(3%)
管理費收入	76	67	13%
	4,044	3,885	4%
非綜合酒店			
上海半島酒店	553	492	12%
比華利山半島酒店	508	481	6%
	1,061	973	9%

2013 年，集團酒店分部的表現令人振奮。年初，集團旗下酒店包括位於香港、上海、北京、紐約、芝加哥、比華利山、東京、曼谷及馬尼拉的 9 間營運中半島酒店，而第 10 間，即巴黎半島酒店則在建構中。年底，我們確認巴黎半島酒店預計將於 2014 年開業，並啟動了倫敦半島酒店及仰光半島酒店兩個新項目。

年內，本集團旗下酒店整體錄得增長，原因是與 2012 年相比，8 間營運中酒店於 2013 年錄得收入增長。東京半島酒店按其基礎貨幣計算達到收入增長 10%，儘管此增長受日圓貶值影響經換算後按港元計錄得收入減少 10%。受競爭加劇以及菲律賓於 2013 年年底發生的自然災害影響，馬尼拉半島酒店錄得收入減少。在經營環境緊張及本地市場競爭日益激烈的形勢下，我們酒店總體上具有優越的市場地位。

香港：

香港半島酒店	
營業額 1,192 百萬港元	+16%
客房收入 329 百萬港元	+42%
可出租客房	+55%
平均房租	+1%

香港半島酒店完成了為期 17 個月、耗資 450 百萬港元的客房翻新工程，酒店的所有客房於 2013 年 5 月起可再予出租。酒店一直深獲認可、備受推崇，贏得了包括美國 Travel + Leisure 雜誌的「2013 年城市酒店組別全球最佳綜合酒店服務冠軍」獎項及美國 Condé Nast Traveler 雜誌的「2013 年商務旅遊大獎亞洲最佳商務酒店冠軍」獎項等重要榮譽。

酒店 2013 年的總收入為 1,192 百萬港元，較 2012 高出 16%。該增長包括 98 百萬港元的額外客房收入，其餘則來自餐飲及半島酒店商場。客房收入增加的主要原因是所有客房自 2013 年 5 月 24 日起可再予出租，令可出租客房數量較 2012 年增加 55%。我們預計，隨著酒店客房全面可供出租，2014 年的客房收入將會提高。

半島酒店商場繼續得到國際頂尖豪華零售品牌的垂青，年內，商場繼續全數租出，且平均租金進一步上升。辦公大樓亦於年內全數租出。

2013 年對酒店而言非常特別，這名「貴婦」舉辦了一系列活動以慶祝開業 85 週年。11 月舉行的慶祝盛會，以及表現集團旗下酒店傳統的紀錄片《經典·傳承》的首映，將誌慶活動推向高潮。酒店還與 4 個本地慈善機構合作，為這 4 個組織分別籌款 1 百萬港元。

大中華地區：

儘管市場上豪華酒店的供應仍繼續增加，但本集團位於中國酒店仍於 2013 年錄得收入增長。

上海半島酒店		
營業額 553百萬港元	+12%	上海出現激烈的價格競爭，且經營環境仍充滿挑戰，2013 年有超過 1,000 間新的豪華酒店客房進入市場。儘管市況充滿挑戰， 上海半島酒店 仍在今年取得良好業績，收入較 2012 年增長 61 百萬港元 (12%)，反映除半島酒店商場之外的各項業務範疇均錄得增長。儘管商場依然全數租出，但由於推出激勵措施以吸引新租戶，使平均租金低於 2012 年的水平。為增加商場及周邊地區的客流量，本集團與位於外灘源一號的鄰近物業聯手推出「夢幻外灘源」——一個集文化活動、餐飲、購物及戶外溜冰場於一體的冬季樂園。
出租率	+7pp	
平均房租	-	
平均可出租客房收入	+12%	上海半島酒店在平均可出租客房收入方面仍是全市第一位。酒店仍是上海豪華娛樂行業的翹楚，並獲美國 Travel + Leisure 雜誌評選為「2013 年全球最佳商務酒店」。與此同時，戶外餐飲服務不僅為酒店帶來良好的聲譽，亦已成為一項額外收入來源。今年 2 月，一台經修復的 1934 年出廠的勞斯萊斯幻影 II 系轎車抵達酒店。酒店在 9 月主辦了第三屆環外灘慈善自行車賽，是項賽事正逐漸發展成為上海的一項標誌性活動。10 月，我們推出探訪上海的豪華遊覽計劃，其中包括新推出的半島遊艇沿河觀光。
		毗鄰上海半島酒店的半島酒店公寓具有與集團旗下酒店相同的豪華標準及獨家科技。2013 年，我們開始推出 39 間半島酒店公寓中的 19 間以供銷售，截至本年年底，已簽定的銷售數量令人滿意。而其餘公寓將繼續作為投資物業持有以供出租。

王府半島酒店

營業額
424百萬港元 +2%

出租率 +7pp

平均房租 -28%

平均可出租客房收入 -19%

王府半島酒店於年內採取積極的客房銷售策略，以維持其在這供應過盛的市場的競爭力，但儘管作出該等努力，平均可出租客房收入仍較 2012 年低 19%。北京的國際入境遊客人數較 2012 年減少 14%。對外國遊客而言，人民幣不斷升值令中國之旅變得較難負擔。

酒店總收入較 2012 年增加 7 百萬港元(2%)，原因是來自商場的商業收入增長抵銷了酒店其他業務範疇的收入減少。全新的「雲走廊」已於 6 月開幕，它是王府井區域唯一的屋頂酒吧。

於 2014 年，將有另外 5 間酒店於北京開業，導致新增大約 1,300 間豪華客房的供應，令競爭持續加劇。為了保持及增強酒店的競爭力，董事局已批准在未來幾年對王府半島酒店進行大規模翻新，總投入約 1,138 百萬港元（890 百萬人民幣）。此次翻新於明年仍處於規劃階段，不會對 2014 年的收入產生任何影響。

其他亞洲地區：

東京半島酒店

營業額
93億日圓 +10%

營業額
734百萬港元 -10%

出租率 +13pp

平均房租 +1%

平均可出租客房收入 +23%

在日本，於 2011 年 3 月發生的地震及海嘯過後，整體經營環境有所改善，人們對本地經濟穩健程度的整體信心亦處於近幾年來的最高水平。日圓貶值使日本成為較易負擔的旅遊目的地，日本的商務及長途休閒入境遊客人數均有顯著增加。於 2013 年宣布的與泰國及馬來西亞的免簽證新安排，令該等國家前往日本的遊客人數出現兩位數的增長。

受惠於這樣的環境，東京半島酒店表現優異，按其基礎貨幣計算的總收入較 2012 年增長 10%。然而，由於日圓持續疲軟，酒店按港幣計值的總收入反較 2012 年減少 80 百萬港元(10%)。按基礎貨幣計算的收入增長來自所有的運營分部，其中最大的增長來自酒店客房出租率。

3 月，酒店在 24 樓的 Peter 餐廳推出全新燒烤概念，結果大受歡迎。年內，酒店亦啟動了多個節能節水項目。鑑於近期公布將由東京主辦 2020 年奧運會的消息，加上日本普遍樂觀的情緒，我們持樂觀態度，認為此優秀酒店將繼續取得正面增長。

曼谷半島酒店

營業額	
235百萬港元	+4%
<hr/>	
出租率	-4pp
平均房租	+18%
平均可出租客房收入	+9%

2013 年是曼谷半島酒店開業 15 週年，這間座落於泰國湄南河畔、具有絕佳地理位置的酒店推出一連串特別的活動及優惠來慶祝這一重要里程碑。大堂從地板到天花板均進行翻新設計，以打造現代而精緻的亞洲格調。客房翻新工程的第一階段已完成，32 個樓層中有 9 個已於 2013 年年底前完工，酒店屢獲殊榮的湄江中餐廳更新增了「廚師之桌」。

與 2012 年相比，該酒店的總收入增加了 10 百萬港元(4%)。然而，泰國嚴重的政治動盪，特別是年內最後兩個月的局勢，加上泰國政府於 2014 年 1 月宣布進入緊急狀態，這自然對海外旅客產生影響，導致酒店的進一步增長受限。

馬尼拉半島酒店

營業額	
292百萬港元	-3%
<hr/>	
出租率	-4pp
平均房租	+2%
平均可出租客房收入	-3%

今年對馬尼拉而言是充滿挑戰的一年。菲律賓不幸在 2013 年遭遇了多次嚴重的自然災害，包括颱風導致的洪水、10 月的地震以及 11 月的超級颱風，導致數萬人受災。為募集賑災資金，所有半島酒店均開展了「點燃希望」(Hope for the Philippines)賑災籌款活動，所得款項直接撥捐 Gawad Kalinga 社區發展基金(Gawad Kalinga Community Development Foundation)，以幫助重建受災地區。

業務方面，馬尼拉出現了前所未有的新酒店客房供應急劇增加，導致可出租五星級酒店客房數量較 2012 年增加了 40%。在這種充滿挑戰的環境下，馬尼拉半島酒店的總收入較 2012 年下降了 10 百萬港元(3%)。然而，酒店於年內的平均可出租客房收入仍保持穩定，我們計劃在 2014 年翻新行政樓層休息廳及半島套房，以完善本集團產品。在全球共同支援菲律賓恢復經濟的情況下，會議、論壇及大型展覽的舉辦數量預計將會增加，有鑑於此，我們對 2014 年的前景仍保持樂觀態度。

美國：

紐約半島酒店	
營業額 592百萬港元	+5%
出租率	-1pp
平均房租	+10%
平均可出租客房收入	+9%

紐約半島酒店於 2013 年迎來 25 週年誌慶，並為此舉辦了一場慶祝盛會，以及推出由 Yabu Pushelberg 所設計雅緻的 Clement 餐廳。經過 2012 年的全面翻新之後，半島套房為 2013 年的收入增長作出了積極貢獻。

紐約半島酒店於年內致力將客戶群多樣化，並特別專注於收費較高的業務，以及於競爭對手當中平均可出租客房收入的定位取得顯著改善。酒店收入較 2012 年增加 26 百萬港元(5%)，而平均房租則增長 10%，我們對此感到十分滿意。

與去年相比，於該酒店舉辦的會議及活動的數目錄得兩位數的增幅，我們更於 9 月招待了本集團歷史上最成功的聯合國大會。金融業仍是酒店堅實的客戶基礎，並將繼續佔據相當大比例的客房晚數。

2013 年 4 月，我們在半島水療中心開設了 Vu Hair Salon 及一間雅緻的美甲套間。半島水療中心獲 2013 年 Concierge Choice Awards 紐約市最佳水療大獎。

芝加哥半島酒店	
營業額 499百萬港元	+6%
出租率	+2pp
平均房租	+2%
平均可出租客房收入	+4%

芝加哥半島酒店專注於北美本地業務，因而直接受區內商業趨勢影響。芝加哥極為倚賴會議市場。與 2012 年相比，2013 年於芝加哥舉行的會議數目大幅減少。芝加哥市場於 2013 年又新增 1,900 間客房，令相對疲弱的形勢雪上加霜。

在此背景下，於 2013 年，酒店的平均可出租客房收入增長 4%，而餐飲收入則有 10% 的強勁增長，我們對此感到十分滿意。2013 年 11 月，酒店大堂獲《米芝蓮指南》(Michelin Guide) 評為一星餐廳，令酒店大堂倍受青睞。

儘管本地市場競爭激烈，酒店的總收入仍較 2012 年增長 30 百萬港元(6%)。董事局已批准投入大約 164 百萬港元 (21 百萬美元) 對芝加哥半島酒店進行大規模客房翻新，並特別專注於我們的頂級客房科技。我們預計，此舉將使芝加哥半島酒店成為全市最先進的酒店之一，並將大大提升酒店的價值及對賓客的吸引力。

比華利山半島酒店		
營業額 508百萬港元	+6%	2013年，比華利山的總體市況處於上升趨勢，國際及商務旅行錄得增長，特別是來自中東及澳洲的旅客人數，而娛樂及金融業亦出現復甦。比華利山半島酒店在平均可出租客房收入於競爭對手中仍處於領先地位，並繼續錄得極高的常客水平。於2013年，酒店業績超卓，收入、客房全數出租日數及平均房租均錄得最高紀錄，總收入較2012年增長27百萬港元(6%)，所有業務範疇均有錄得貢獻增長。
出租率	+3pp	
平均房租	+3%	
平均可出租客房收入	+4%	2013年，比華利山半島酒店完成數項基礎設施改進工程，並將花園式會議室改建成花園套房，此舉令收入有所增長。為慶祝比華利山市100週年而將House Beautiful Suite改造成Glamour Suite的工程亦進展順利，並有望於2014年開幕。

商用物業

以下為商用物業收入概要：

百萬港元	2013	2012	2013／ 2012變動
淺水灣綜合項目，香港	540	518	4%
山頂凌霄閣，香港	157	131	20%
聖約翰大廈，香港	46	45	2%
The Landmark，胡志明市，越南	36	39	(8%)
1-5 Grosvenor Place，倫敦	16	-	不適用
21 avenue Kléber，巴黎	11	-	不適用
	806	733	10%

商用物業分部仍是本集團業務的一個重要方面，並在本集團的整體資產組合中起到良好的平衡作用。此分部平穩的租賃收入為本集團的盈利作出穩定貢獻，平衡了酒店盈利的週期性。此分部2013年的總收入較去年增長73百萬港元(10%)，主要收入增長來自淺水灣綜合項目及山頂凌霄閣。本集團資產組合的新增貢獻來自自由本公司於2013年中分別收購的倫敦1-5 Grosvenor Place及巴黎21 avenue Kléber（更多詳情見第16至17頁）。

香港：

淺水灣綜合項目，香港

營業額
540百萬港元 **+4%**

因應本集團改善現有資產、提高效率及加強收益增長潛力的策略，本集團於 2012 年對商用物業分部最重要的資產**淺水灣綜合項目**啟動了為期 18 個月的大規模翻新及改裝工程。綜合項目的其中一座大樓 **de Ricou** 住宅大樓的 49 間公寓於 2013 年重新開始招租。該幢大樓包括 34 間不連傢俱的公寓及 15 間服務式公寓，間格及室內設計均有顯著改善。我們欣然報告，**de Ricou** 住宅大樓為首個榮獲著名的美國能源與環境設計領先認證 (LEED) (改建及加建類) 金級認證的香港物業。隨著公共範圍的翻新亦已於 2013 年完成，淺水灣綜合項目是一個優質住宅物業，並提供香港其中一個最優質及上乘的生活環境。

綜合項目於年內的業績令人欣喜，尤其在香港住宅租賃市場全年持續籠罩著悲觀情緒的情況下。淺水灣綜合項目的總收入較 2012 年增長 22 百萬港元(4%)，原因是位於淺水灣道 101 號及 109 號的 353 間公寓的出租率及租金錄得改善，而 **de Ricou** 住宅大樓完成翻新亦令可出租客房數量增加。綜合項目已作有利定位，能夠在低迷市況中取得最佳表現，並將於 2014 年受惠於 **de Ricou** 住宅大樓的全年租賃。

山頂凌霄閣，香港

營業額
157百萬港元 **+20%**

摩天台的
訪客人次 **+10%**

山頂凌霄閣再次取得令人振奮的年度表現，它仍是香港最受歡迎及最具特色的旅遊景點之一。山頂凌霄閣的大部分收入來自商用租賃，額外收入則來自可觀賞香港全景的開放式頂層景點－摩天台 428。

與去年相比，此物業於 2013 年大幅增長 26 百萬港元(20%)。收入增長是由於物業商用部分的租金上漲以及推出「香港摩天導覽」後令摩天台 428 的收入增加。「香港摩天導覽」是一種屏模觸控式的個人化互動語音導覽，有多種語言可供選擇，讓遊客能夠探索香港的街道、建築、歷史及文化。

聖約翰大廈，香港

營業額
46百萬港元 +2%

聖約翰大廈是山頂纜車花園道總站所在之處，而其辦公室租賃則提供穩定的收入來源。2013年，大廈的總收入較2012年增長1百萬港元(2%)。為維持此物業的競爭力，我們已作優化，對大廈的大堂及公共空間進行大規模翻新。此外，大廈於2013年夏季安裝了一台新的水冷式空調系統以節約能源。我們預計，大廈周邊地區的優質辦公室供應仍較為有限。

其他亞洲地區：

The Landmark，越南

營業額
36百萬港元 -8%

本集團在亞洲的資產組合包括位於越南胡志明市名為 **The Landmark** 的一幢綜合用途商業樓宇，包含服務式公寓、辦公室和零售空間。我們於2011年12月開始服務式公寓的翻新工程，其中大部分將於2014年完成翻新。**The Landmark** 的總收入較2012年下降3百萬港元(8%)，部分原因是翻新工程導致大廈內可供出租的公寓數量減少。

在未來5年內，約有4,200個新單位計劃進入市場，我們預計越南的服務式公寓市場仍將存在激烈競爭。儘管 **The Landmark** 仍是胡志明市的優質商用物業之一，但我們估計總體租金水平較難上升。

新商用物業：

1-5 Grosvenor Place，倫敦

營業額
16百萬港元

本公司於2013年7月以大約1,564百萬港元(132.5百萬英鎊)購得位於倫敦Belgravia地區的**1-5 Grosvenor Place**地塊的商用物業50%的權益，金額未包括交易成本、土地印花稅及其他適用稅項。餘下50%的經濟權益由本公司在該物業上的合作夥伴Grosvenor持有。經與合作夥伴Grosvenor商議，我們將申請規劃批准拆卸現存樓體，將該建築物重新發展為融合酒店及住宅的倫敦半島酒店綜合項目。該項目預期將於2016年開始。該物業現為一個面積約220,000平方呎的商用綜合項目，於今年年底，已全數租出，為商用物業分部的收入作出貢獻。

21 Kléber, 巴黎

營業額
11百萬港元

在巴黎，商用物業 **21 avenue Kléber** 私人出售這一絕佳機遇出現於 2013 年年初。鑑於其緊鄰巴黎半島酒店以及該物業為本公司帶來長遠價值的潛力，本集團於 2013 年 6 月以約 566 百萬港元(56 百萬歐元)的代價收購該物業的全部權益，金額不包括交易成本及稅項。於 20 世紀之初，這幢第二帝國建築風格的大樓由 Hotel Majestic Paris 擁有，後來於 70 年代重建。現有大樓的辦公室、零售及住宅部分分佈在 4 個樓層，面積約 4,010 平方米。

會所與服務

以下為會所與服務分部收入概要：

百萬港元	2013	2012	2013/ 2012變動
會所管理及顧問服務	172	154	12%
半島商品	153	126	21%
山頂纜車	121	114	6%
泰國鄉村俱樂部	65	66	(2%)
鵝園高爾夫球會	99	56	77%
大班洗衣	48	44	9%
	658	560	18%

集團的會所與服務分部包括管理及顧問服務、商品零售、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 2013 年的總收入較 2012 年增長 98 百萬港元(18%)，原因是鵝園高爾夫球會、半島會所管理及顧問服務和半島商品錄得收入增長。

山頂纜車

營業額
121百萬港元

+6%

總載客量

+6%

在香港，**山頂纜車**於 2013 年迎來 125 週年誌慶。本集團推出一款特別設計的門票，將山頂綜合項目轉變成傳統遊樂場，並於山頂凌霄閣提供週末街頭表演，以及向遊客發放紀念品。山頂纜車仍然廣受歡迎，2013 年的總收入較 2012 年增加 7 百萬港元(6%)，載客量為近 6.3 百萬人次。

本公司已向香港政府提交建議方案，為山頂纜車的長遠未來擬優化纜車系統及擴大其接載能力。與此同時，本公司就山頂纜車的營運權獲延長兩年至 2015 年底。

半島會所管理及顧問服務
營業額
172百萬港元 **+12%**

半島會所管理及顧問服務管理多間香港著名的私人會所。我們亦管理及經營國泰航空位於香港國際機場的大部分機場貴賓室，並提供顧問服務。

於 2013 年，儘管收入整體增長 18 百萬港元(12%)，但經營成本的增幅更高，特別是由於國泰航空貴賓室擴容及提升餐飲供應，導致該等貴賓室的薪金及餐飲成本增加。

半島商品
營業額
153百萬港元 **+21%**

半島商品繼續是半島酒店品牌在零售業的成功拓展，使本公司能夠透過集團旗下酒店之外的特許經營安排，將其標誌商品展示到區域性目的地。

2013 年 4 月，繼本集團前兩間半島精品店在台北取得成功之後，第 3 間精品店已在受歡迎的太平洋崇光百貨台北忠孝館開業。半島商品的業務表現繼續錄得大幅增長，總收入較 2012 年增加 27 百萬港元(21%)，月餅銷售的增長尤其強勁。

鵝園高爾夫球會
營業額
99百萬港元 **+77%**

在關閉 3 年並完成徹底翻新之後，**鵝園高爾夫球會**的酒店部份於 2013 年 3 月重新開業。於 2013 年 3 月舉行的慶祝招待會上，共有約 500 名社區領袖、客戶、業務夥伴及居民前來參觀鵝園渡假酒店的翻新成果。渡假酒店於 8 月舉行的開業盛典吸引超過 1,000 人出席。

與管理專材 **Kemper Sports** 達成的合作安排令高爾夫球會的收入有顯著增長。鵝園高爾夫球會的總收入較 2012 年增加 43 百萬港元 (77%)，其中 32 百萬港元來自渡假酒店。

鵝園高爾夫球會於 8 月舉辦的年度盛會鵝園賽車活動大獲成功，今年共有超過 4,000 名愛好者參加，而 5 月舉行的鵝園摩托車會則吸引了 2,000 多名摩托車愛好者。該等活動均極受歡迎，並提供了推廣渡假酒店及高爾夫球場的良機。得益於成功的門票銷售及贊助策略，該等活動的收入持續增加。

<p>泰國鄉村俱樂部</p> <p>營業額 65百萬港元</p>	<p>-2%</p>	<p>泰國鄉村俱樂部仍是公認的亞洲優質高爾夫球場之一，曾榮獲亞太高爾夫集團的高爾夫球場及會所類別的重要獎項。泰國鄉村俱樂部的總收入與 2012 年持平，鑑於 2013 年下半年政治動盪造成的負面影響，該業績尚可接受。</p>
<p>大班洗衣</p> <p>收入 48百萬港元</p>	<p>+9%</p>	<p>由於洗衣業務量有所增長，大班洗衣的收入為 48 百萬港元，較 2012 年增長 4 百萬港元。</p>

項目與發展

本公司的項目與發展活動的重點是在主要的國際城市建設為數少但優質且新的半島酒店，及不斷完善集團旗下現有酒店及其他物業以增加其長期價值。

於 2013 年 7 月，我們以大約 1,564 百萬港元（132.5 百萬英鎊）收購位於倫敦 **Belgravia** 地區 **1-5 Grosvenor Place** 商用物業的 50% 權益，金額未包括交易成本、土地印花稅及其他適用稅項。該地塊位於進入 **Belgravia** 的絕佳位置，對望海德公園角的威靈頓拱門，視野一直延伸至白金漢宮花園。詳細研究及設計正進行中，以釐定重建總成本以及並就將該處所重建為融合酒店與住宅的綜合項目必先取得的規劃批准。重建尚待與合作夥伴達成共同協議之後方可進行，該項目拆卸及興建預期將於 2016 年開始。酒店部分將被命名為**倫敦半島酒店**，並由本公司作為經營者進行管理，初始期限為 50 年，其後可 2 次自動續期 50 年。

2013 年，我們獲得發展**緬甸仰光**市場業務的機會，與主要合作夥伴**祐瑪戰略控股有限公司**（**Yoma Strategic Holdings Limited**）訂立協議，共同計劃將前身為緬甸鐵路公司總部的歷史建築物重新發展為仰光半島酒店。我們分別於 2013 年 4 月及 2014 年 1 月簽訂無約束力框架協議及正式協議。基於議定的約 117 百萬港元（15 百萬美元）的土地估值，香港上海大酒店擁有該歷史建築發展項目的 70% 權益。

如之前所報告，**巴黎半島酒店**在建設期間充滿挑戰，導致整體施工進度延誤及成本增加。2013 年上半年，我們花費大量時間與總承建商及分包商商討降低成本超支，結果是我們與合作夥伴 **Katara Hospitality** 同意與主承建商簽訂固定造價建築合約，將預算建築費上調至 4,592 百萬港元（429 百萬歐元）（不計應急資金），集團根據所佔的權益比例負責 20%。2013 年，工程取得重大進展。開業前的計劃正在進行當中，巴黎半島酒店預計將於 2014 年試業。

財務概論

本集團的經調整資產淨值

在財務報告中，集團旗下酒店（不包括酒店內的商場及辦公室）及高爾夫球場均按折舊成本減累計減值虧損（如有）（而不是按公允價值）列賬。本集團認為，公允價值更能反映集團物業的相關經濟價值。

因此，本集團已委託獨立第三方估算集團酒店及高爾夫球場於 2013 年 12 月 31 日的公允價值，詳情載於第 28 頁。如以下表所示，倘該等資產按公允價值列賬，則本集團的股東應佔資產淨值將增加 10%，達至 38,486 百萬港元。

經調整每股資產淨值
25.62 港元 +6%

百萬港元	2013	2012
於經審核財務狀況報表中 股東應佔淨資產	35,105	33,150
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允市值 減：相關遞延稅項及非控股股東權益	<u>4,103 (722)</u>	<u>3,619 (373)</u>
	<u>3,381</u>	<u>3,246</u>
經調整股東應佔淨資產	<u>38,486</u>	<u>36,396</u>
經審核每股淨資產（港元）	<u>23.37</u>	<u>22.07</u>
經調整每股淨資產（港元）	<u>25.62</u>	<u>24.23</u>

本集團的基本盈利

本集團的營運業績主要來自營運酒店及出租商用物業，對集團營運業務的管理主要參照其基本營運現金流量及經常性盈利。然而，為符合適用的會計準則，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。為了更好地反映本集團不計非營業及非經常性質項目的表現，本集團亦提供本集團股東應佔基本盈利及每股基本盈利的計算方式。股東應佔基本盈利及每股基本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。

每股基本盈利
0.34 港元 +17%

截至 2013 年 12 月 31 日止年度，本集團的股東應佔基本盈利增加 16% 至 511 百萬港元。

百萬港元	2013	2012	2013／ 2012變動
股東應佔盈利	1,712	1,555	10%
投資物業公允價值增值	(1,403)	(1,073)	
應佔上海半島估值淨虧損 (已扣除稅項)	178	14	
出售非上市股本票據權益	(3)	(46)	
非營業項目的相關稅項及 非控股股東權益	27	(11)	
股東應佔基本盈利	511	439	16%
每股基本盈利(港元)	0.34	0.29	17%

損益表

本集團截至2013年止年度的綜合損益表載於第33頁。下表概述本集團盈虧的主要部分。該表應與載於本財務概論第22至26頁的評注一併閱讀。

百萬港元	2013	2012	2013／ 2012變動
營業額	5,508	5,178	6%
直接經營成本	(4,202)	(3,977)	6%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,306	1,201	9%
折舊及攤銷	(395)	(384)	3%
淨融資費用	(94)	(85)	11%
應佔上海半島酒店的業績	(280)	(125)	124%
非營業項目	1,406	1,119	26%
稅項	(231)	(170)	36%
全年盈利	1,712	1,556	10%
非控股股東權益	-	(1)	(100%)
股東應佔盈利	1,712	1,555	10%

營業額

本集團於2013年之營業額上升6%至5,508百萬港元，下表載列以業務分部及地域分部劃分的營業額概要。

以業務分部劃分的綜合營業額			2013/ 2012 變動
百萬港元	2013	2012	
酒店	4,044	3,885	4%
商用物業	806	733	10%
會所與服務	658	560	18%
	5,508	5,178	6%

以地域劃分的綜合營業額			2013/ 2012 變動
百萬港元	2013	2012	
源自			
香港	2,505	2,224	13%
其他亞洲地區	1,786	1,864	(4%)
美國	1,190	1,090	9%
歐洲	27	不適用	不適用
	5,508	5,178	6%

營業額 5,508 百萬港元 +6%
酒店 4,044 百萬港元 +4%
商用物業 806 百萬港元 +10%
會所與服務 658 百萬港元 +18%

集團收入主要來自其酒店分部，佔整體收入73%。2013年，大多數半島酒店表現出色，並取得令人滿意的收入增長，原因是本集團實施了有效的市場推廣活動及收入管理策略。按酒店劃分的收入及有關個別酒店經營業績的詳細討論，載於第8至14頁營運概論一節。

本集團的商用物業分部錄得10%的收入增長，主要是由於來自其香港物業（特別是淺水灣綜合項目及山頂凌霄閣）的貢獻增加。2013年，本集團收購了兩項物業，分別位於巴黎及倫敦，該等物業現時乃為日後再開發而持有。該等物業的進一步詳情載於第26至27頁，個別商用物業（包括上述兩項新收購物業）的經營表現的詳細討論，載於第14至17頁營運概論一節。

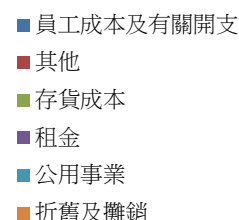
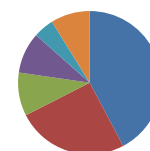
集團的會所與服務分部包括與提供管理服務、商品批發及零售、山頂纜車之營運、高爾夫球場營運及乾洗與洗衣服務有關的業務。該分部錄得18%的收入增長，主要是由於2013年3月鵝園高爾夫球會的渡假酒店部份重新開放，及半島商品於年內錄得月餅收入增加。該分部業務的經營表現的詳細討論，載於第17至19頁營運概論一節。

經營成本

2013年，本集團的經營成本增加5%至4,597百萬港元。該增長是由於香港半島酒店及其他多個地點展開重大升級項目，導致業務水平提升及折舊費用增加。

若不計及折舊及攤銷395百萬港元，本集團於2013年的直接經營成本為4,202百萬港元，較2012年增長6%。

由於高級豪華酒店的經營性質，員工成本繼續佔經營成本最大份額。於2013年12月31日，本集團的直屬業務有5,772名全職僱員，較2012年多出288名員工，原因是本集團的香港業務引入了5天工作周制度，以及逐漸填補空缺職位。本年度的員工成本及相關開支增長了6%，達至1,951百萬港元，佔本集團直接經營成本的46%（2012年：46%），並佔本集團收入的35%（2012年：36%）。



於年度結算日的 全職員工數目

	2013			2012			2013/ 2012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	4,565	1,312	5,877	4,354	1,258	5,612	5%
商用物業	332	-	332	314	-	314	6%
會所與服務	875	427	1,302	816	427	1,243	5%
	5,772	1,739	7,511	5,484	1,685	7,169	5%
以地域劃分：							
香港	1,943	427	2,370	1,778	427	2,205	7%
其他亞洲地區	2,780	884	3,664	2,701	847	3,548	3%
美國	1,049	422	1,471	1,005	411	1,416	4%
歐洲	-	6	6	不適用	不適用	不適用	不適用
	5,772	1,739	7,511	5,484	1,685	7,169	5%

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

本集團2013年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加105百萬港元或9%至1,306百萬港元。較之330百萬港元或6%的綜合收入增長，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利之增加意味著32%的流通量。由於本集團努力控制成本，使得本集團的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率增長一個百分點至24%。

下文的表格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。

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	歐洲	總數
2013					
酒店	452	189	8	-	649
商用物業	484	16	-	21	521
會所與服務	144	15	(23)	-	136
	1,080	220	(15)	21	1,306
	83%	17%	(1%)	1%	100%
2012					
酒店	384	181	31	不適用	596
商用物業	453	21	-	不適用	474
會所與服務	135	18	(22)	不適用	131
	972	220	9	不適用	1,201
	81%	18%	1%	不適用	100%
2013/2012變動	11%	-	(267%)	不適用	9%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率				2013	2012
酒店				16%	15%
商用物業				65%	65%
會所與服務				21%	23%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率				24%	23%
來自：					
香港				43%	44%
其他亞洲地區				12%	12%
美國				(1%)	1%
歐洲				78%	不適用

酒店業是一個勞動密集型產業。它還需要相對較高的存貨成本，以維持服務及餐飲的質素。儘管成本上升及香港半島酒店引入5天工作周制度，本集團仍欣然看到，本集團酒店分部2013年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率提高了一個百分點，達至16%。

由於租賃業務的性質，商用物業分部2013年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率保持穩定。另一方面，會所與服務分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下降了2個百分點至21%，主要是由於鵝園高爾夫球會的度假酒店部分在重新開業後尚未達到穩定的營運水平，以及國泰航空位於香港國際機場的頭等艙及商務艙貴賓室之成本基礎增加。

折舊及攤銷

折舊及攤銷費用為 395 百萬港元（2012 年：384 百萬港元），主要與酒店業務有關，特別是因香港半島酒店翻新工程所致。鑑於折舊費用數額巨大，本集團就資本性開支採納了一個 5 年計劃並於每年檢討，以監察按照計劃更換傢俱、裝置物及器材，以及購置新物品及進行大型升級或翻新工程的情況。

非營業項目

投資物業公允價值於年內增加，主要由於淺水灣綜合項目以及香港半島酒店及紐約半島酒店購物商場的評估市值增加所致。有關增幅反映了基本承諾租金的增長，特別是紐約半島酒店的商店錄得的租金增長。投資物業錄得重估盈餘523百萬港元是由於紐約半島酒店成功重新調整了零售舖位租約。

年內，本集團就於2012年出售其Inncom International, Inc.的權益進一步收到遞延代價3百萬港元。

上海半島酒店的業績

本集團透過合資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及管理位於鄰近項目的外灘源一號。

上海半島酒店在2013年表現良好，在其競爭組別的平均可出租客房收入方面為市場領導者，並產生利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利92百萬港元（2012年：68百萬港元）。然而，由於它是一項高負債物業，為減少融資費用，於2013年7月，上海外灘半島酒店有限公司決定在市場上出售19間公寓單位。因此，該等公寓單位於2013年由「投資物業」重新分類為「持作出售資產」。根據適用會計準則的要求，於重新分類後，該等公寓單位按公允價值減估計將產生的出售費用列賬，而餘下可供出租的20間公寓單位則繼續按公允價值列賬。

由於上述會計重新分類，上海外灘半島酒店有限公司於2013年確認未變現重估虧損淨額355百萬港元。該損失主要包括與持作出售的19間公寓單位的中國土地增值稅，該稅項按增值幅度30% - 60%的累進稅率徵收，而先前將該等公寓單位列作長期投資物業時並未作出此項撥備。

將未變現重估虧損淨額、折舊及淨融資費用入賬後，上海外灘半島酒店有限公司於2013年錄得虧損560百萬港元（2012年：250百萬港元），而本集團於年內應佔上海外灘半島酒店有限公司的虧損為280百萬港元（2012年：125百萬港元）。

財務狀況表

本集團於2013年12月31日的財務狀況保持強勁，股東資金按年增長6%至35,105百萬港元，每股價值為23.37港元（2012年為22.07港元）。本集團於2013年12月31日的合併財務狀況表載於第35頁，本集團資產及負債的主要組成載於下文的圖表。

百萬港元	2013	2012	2013/ 2012 變動
固定資產	38,187	34,123	12%
其他長期資產	2,571	2,517	2%
銀行存款及現金	1,494	2,185	(32%)
其他資產	867	982	(12%)
	43,119	39,807	8%
計息借款	(5,486)	(4,174)	31%
其他負債	(2,259)	(2,194)	3%
	(7,745)	(6,368)	22%
淨資產	35,374	33,439	6%
代表			
股東資金	35,105	33,150	6%
少數股東權益	269	289	(7%)
權益總額	35,374	33,439	6%

固定資產

本集團於亞洲及美國擁有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。

根據本集團投資於具有長期價值之資產的願景，本集團為旗下的固定資產香港半島酒店及淺水灣綜合項目完成了兩個重要的升級項目，包括對 de Ricou 住宅大樓進行重大整修及對綜合項目的公共區域進行升級。

本集團亦收購了兩項其他商用物業，以補充本集團的物業組合。2013年6月，本集團以約566百萬港元（56百萬歐元）收購了巴黎的商用物業 21 avenue Kléber，金額未包括交易成本及稅項。2013年7月25日，本集團以約1,564百萬港元（132.5百萬英鎊）完成收購倫敦 1-5 Grosvenor Place 商用物業50%的權益，金額未包括交易成本、土地印花稅及其他適用稅項。1-5 Grosvenor Place 現已租出，但本集團正與合作夥伴 Grosvenor 努力取得設計、成本及規劃批文，擬將該物業重建成倫敦半島酒店及住宅綜合項目。

本集團的酒店物業及投資物業以不同的方式列賬。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，而投資物業則按公允價值列賬。為此獨立估值師被委任對該等物業進行於 2013 年 12 月 31 日的公允估值。本集團的酒店、商用及其他物業於 2013 年 12 月 31 日的賬面價值與公允價值的概要，載於下頁的圖表。

	集團 權益	100%價值	
		基於 獨立 估值的 公允價值 (百萬港元)	賬面值 (百萬港元)
酒店			
香港半島酒店	100%	11,850	9,903
紐約半島酒店	100%	2,327	1,744
王府半島酒店	76.6% *	1,843	1,399
芝加哥半島酒店	100%	1,340	1,123
東京半島酒店	100%	1,211	833
曼谷半島酒店	75%	795	778
馬尼拉半島酒店	77.4%	262	255
		<u>19,628</u>	<u>16,035</u>
商業物業			
淺水灣綜合項目	100%	16,376	16,376
山頂凌霄閣	100%	1,276	1,276
聖約翰大廈	100%	894	894
21 avenue Kléber (於2013年6月收購)	100%	642	642
1-5 Grosvenor Place (於2013年7月收購)	50%	3,580	3,580
The Landmark	70% **	85	85
		<u>22,853</u>	<u>22,853</u>
其他物業			
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	75%	245	239
鵝園渡假酒店，高爾夫球會及空置土地	100%	266	257
位於曼谷附近的空置土地	75%	317	317
其他	100%	187	98
		<u>1,015</u>	<u>911</u>
總市值／賬面值		<u>43,496</u>	<u>39,799</u>
以合資公司持有的酒店及投資物業			
上海半島酒店綜合項目***	50%	<u>5,480</u>	<u>5,202</u>
一間聯營公司持有的酒店物業			
比華利山半島酒店	20%	<u>2,245</u>	<u>463</u>

* 本集團擁有王府半島酒店100%的經濟權益，於合營合作期結束時，權益歸中國夥伴所擁有。

** 本集團擁有The Landmark 50%的經濟權益，於合資期結束時，權益歸越南夥伴所擁有。

*** 不包括19間持作銷售用途的住宅單位。

其他長期資產

於2013年12月31日的餘額為2,571百萬港元（2012年：2,517百萬港元）的其他長期資產，主要指本集團於上海半島酒店的50%權益及於巴黎半島酒店的20%權益。上海半島酒店2013年的業績在本集團的綜合收益表中按權益列賬。

另外，本集團擁有比華利山半島酒店20%的權益，之前這是入賬作一項非上市投資。經重新分類後，本集團自2014年起開始以權益會計法基準對比華利山半島酒店進行入賬。

銀行存款及現金和計息借款

於2013年12月31日，本集團之銀行存款及現金減少至15億港元，計息借款則增至55億港元。營運產生之淨現金流足以應付現有資產的資本支出，包括香港半島酒店及淺水灣綜合項目升級工程客房翻新，而新增貸款主要用於支付收購21 avenue Kléber及1-5 Grosvenor Place的開支。本集團於截至2013年12月31日止年度的資本支出的概要載於第30頁。有關本集團借款情況、資本與負債比率、利率保障倍數及庫務管理的進一步詳情，載於第31至32頁。

現金流量

本集團截至2013年12月31日止年度之綜合現金流量表列於第36頁。下表概述導致本集團於2013年12月31日的淨借款增加之主要現金流動。

百萬港元	2013	2012
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,306	1,201
應收款/應付款項	95	(68)
繳納稅項	(93)	(169)
經營活動所得現金淨額	1,308	964
現有資產的資本開支	(928)	(875)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	380	89
收購新物業	(2,293)	-
扣除股息及其他付款前的淨現金(流出)/ 流入	(1,913)	89

2013 年本期納稅減少，主要是由於與香港半島酒店及淺水灣綜合項目翻新所招致的資本開支有關的折舊免稅額，它導致香港利得稅大幅減少。

本集團於年內來自除稅後的經營活動的現金淨額為 1,308 百萬港元（2012 年：964 百萬港元），其中 928 百萬港元（2012 年：875 百萬港元）用於支付現有資產的資本開支。該金額包括與香港半島酒店及淺水灣綜合項目有關的 491 百萬港元（2012 年：556 百萬港元）資本開支。在支付現有資產的資本開支之後，產生一筆 380 百萬港元（2012 年：89 百萬港元）的自由營運現金流。

除現有資產的資本開支外，本集團亦就收購倫敦的 1-5 Grosvenor Place 及巴黎的 21 avenue Kléber 產生 2,293 百萬港元的開支。本集團現有資產及新收購開支的概要分析如下。

百萬港元	2013	2012
物業提升		
酒店		
香港半島酒店（包括客房翻新）	198	336
其他酒店	265	183
商用物業		
淺水灣綜合項目（包括改裝 de Ricou 住宅大樓）	293	220
其它物業	50	42
會所與服務	122	94
	928	875
新收購（包括稅項及交易成本）		
1-5 Grosvenor Place	1,688	-
21 avenue Kléber	605	-
	2,293	-
	3,221	875

資本承擔

本集團致力提升酒店及投資物業的資產價值，以及保障該等資產的長期價值。於2013年12月31日，本集團的資本承擔合共為2,046百萬港元（2011年：1,520百萬港元），有關分析如下：

百萬港元	2013	2012
資本承擔		
大型改善工程		
王府半島酒店	1,138	-
芝加哥半島酒店	164	-
香港半島酒店	-	236
淺水灣綜合項目	-	420
鵝園高爾夫球會	72	159
其他	672	705
	2,046	1,520
本集團佔合資／聯營公司的資本承擔		
—一間合資公司	9	22
—聯營公司	210	387

本集團正計劃為王府半島酒店展開一項大型翻新工程，以提高其在競爭激烈的市場中的地位。這項重大翻新的估計成本約為1,138百萬港元（890百萬人民幣）。2014年將為規劃年度，建設工程預計將於2017年初完成。鑑於投資規模及所需工作量，本集團正在檢討多種方案，以期盡量減低對酒店經營及零售租戶造成的干擾。

此外，在完成芝加哥半島酒店主要套房及頂層酒吧的升級項目後，本集團正計劃翻新該酒店的所有客房，其估計成本約為164百萬港元（21百萬美元）。預計這項翻新將於2015年年中完成。

庫務管理

本集團在香港總部集中管理其庫務活動。本集團在日常業務過程中面臨流動資金、外匯、利率及信貸風險，本集團已制定應對該等風險的政策及程序。

2013年，本集團借貸總額增至5,486百萬港元（2012年：4,174百萬港元）。計及現金1,494百萬港元（2012年：2,185百萬港元）後，綜合淨借貸較2012年1,989百萬港元增加至3,992百萬港元。資本與負債比率，即借貸淨額佔借貸淨額及股東資金總額的百分比，由6%升至10%，而營運產生之資金（利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去已付稅收及已付淨利息）與淨負債之比率由48%下降至28%。該等比率反映本集團的財務狀況仍然非常健康。

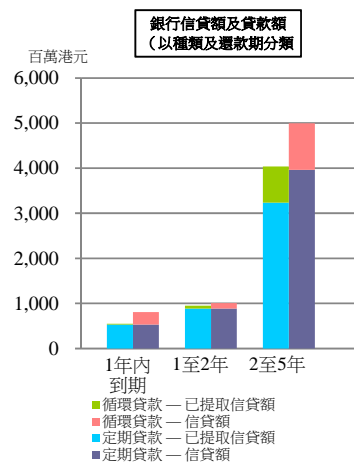
平均債務期限由 2.4 年提高至 3.5 年。

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）亦從銀行取得無追索權借貸。由於擁有該等資產的實體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 2013 年 12 月 31 日的已併入及未併入綜合財務狀況表的借貸概述如下：

百萬港元	2013					2012
	香港	其他 亞洲國家	美國	歐洲	總數	總數
已併入綜合財務狀況表借貸總額	2,057	2,079	714	636	5,486	4,174
本集團應佔借貸 (並未併入綜合財務狀況表*)						
上海半島酒店(50%)	-	1,412	-	-	1,412	1,425
比華利山半島酒店(20%)	-	-	218	-	218	218
巴黎半島酒店(20%)	-	-	-	446	446	215
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	1,412	218	446	2,076	1,858
已併入及未併入 綜合財務狀況表借貸總額	2,057	3,491	932	1,082	7,562	6,032

* 指香港上海大酒店借貸。



綜合損益表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2013	2012
營業額	2	5,508	5,178
銷貨成本		(463)	(427)
員工薪酬及相關費用		(1,951)	(1,842)
租金及水電		(586)	(607)
其他營業費用		(1,202)	(1,101)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,306	1,201
折舊及攤銷		(395)	(384)
營業盈利		911	817
利息收入		46	56
融資費用		(140)	(141)
淨融資費用		(94)	(85)
淨融資費用後盈利		817	732
應佔合資公司業績	9	(280)	(125)
投資物業公允價值增值	7(b)	1,403	1,073
出售非上市股本票據的收益		3	46
除稅項前盈利		1,943	1,726
稅項			
本期稅項	3	(130)	(106)
遞延稅項	3	(101)	(64)
本年度盈利		1,712	1,556
盈利歸屬：			
本公司股東		1,712	1,555
非控股股東權益		-	1
本年度盈利		1,712	1,556
每股盈利，基本及攤薄 (港元)	4	1.14	1.04

歸屬於本年度應付本公司股東股息的詳情載於附註5。

綜合全面損益表 (百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2013	2012 (重列)
本年度盈利	<u>1,712</u>	<u>1,556</u>
扣除稅項後本年度其他全面收入：		
其後可重新分類至損益的項目：		
換算產生的匯兌差額：		
— 海外附屬公司的財務報告	314	179
— 合資公司的財務報告	33	13
— 借予聯營公司貸款	26	10
— 酒店經營權	<u>26</u>	<u>11</u>
	399	213
現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部分變動	(1)	(18)
— 由權益轉撥至損益表	<u>38</u>	<u>44</u>
	436	239
不會重新分類至損益的項目：		
重新計算既定收益退休金供款淨額	<u>1</u>	<u>1</u>
本年度全面收入總額	<u>2,149</u>	<u>1,796</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	2,165	1,785
非控股股東權益	<u>(16)</u>	<u>11</u>
本年度全面收入總額	<u>2,149</u>	<u>1,796</u>

綜合財務狀況表 (百萬港元)

		於12月31日	
	附註	2013	2012 (重列)
非流動資產			
固定資產			
物業、廠房及設備		5,963	6,015
投資物業		32,224	28,108
	7	38,187	34,123
聯營公司權益	8	822	572
合資公司權益	9	1,045	1,229
酒店經營權	10	693	670
衍生金融工具		8	-
遞延稅項資產		3	46
		40,758	36,640
流動資產			
存貨		100	96
應收貿易賬項及其他應收款項	11	575	568
應收合資公司款項		192	311
衍生金融工具		-	7
銀行存款及現金	12	1,494	2,185
		2,361	3,167
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	13	(1,175)	(1,113)
帶利息貸款	14	(550)	(1,078)
衍生金融工具		(13)	(52)
本年度稅項		(48)	(34)
		(1,786)	(2,277)
淨流動資產			
		575	890
資產總值減流動負債			
		41,333	37,530
非流動負債			
帶利息貸款	14	(4,936)	(3,096)
應付貿易賬項及其他應付款項	13	(276)	(285)
既定收益退休金供款淨額		(18)	(19)
衍生金融工具		(22)	(36)
遞延稅項負債		(707)	(655)
		(5,959)	(4,091)
淨資產			
		35,374	33,439
股本及儲備			
股本	15	751	751
儲備		34,354	32,399
歸屬本公司股東應佔權益總額			
		35,105	33,150
非控股股東權益		269	289
權益總額			
		35,374	33,439

綜合現金流量表 (百萬港元)

		截至12月31日止年度	
	附註	2013	2012
營業項目			
淨融資費用後盈利		817	732
調整：			
折舊	7(a)	392	381
酒店經營權攤銷	10	3	3
利息收入		(46)	(56)
融資費用		140	141
出售固定資產的虧損		6	1
營運資金變更前營業盈利		1,312	1,202
存貨(增加)/減少		(8)	2
應收貿易賬項及其他應收款項增加		(48)	(62)
應付貿易賬項及其他應付款項增加/(減少)		145	(9)
營業產生的現金		1,401	1,133
淨稅項支付：			
已付香港利得稅		(46)	(117)
已付海外稅項		(47)	(52)
營業項目的淨現金收入		1,308	964
投資項目			
購買固定資產的付款		(928)	(875)
購買物業的付款		(2,293)	-
合資公司還款淨額		63	181
借予聯營公司貸款		(224)	-
出售固定資產所得款項		-	1
出售股本票據所得款項		3	46
投資項目的淨現金支出		(3,379)	(647)
融資項目			
提取有期貸款		2,366	1,495
償還有期貸款		(1,203)	(533)
循環信貸淨增加/(減少)		516	(914)
提取/(存放)3個月後到期的帶利息銀行存款淨額		54	(487)
利息及其他融資費用		(158)	(127)
利息收入		44	56
支付股息予本公司股東		(210)	(95)
支付股息予非控股股東		(4)	(5)
融資項目的淨現金收入/(支出)		1,405	(610)
現金及現金等價物淨減少		(666)	(293)
於1月1日的現金及現金等價物		1,682	1,963
匯率變動的影響		20	12
於12月31日的現金及現金等價物	12	1,036	1,682

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。

2. 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、合營公司及合資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：

	2013	2012
酒店（附註6(a)）		
客房	1,768	1,637
餐飲	1,218	1,232
商業	687	639
其他	371	377
	4,044	3,885
商用物業（附註6(a)）	806	733
會所與服務（附註6(a)）	658	560
	5,508	5,178

3. 綜合損益表內的利得稅 (百萬港元)

	2013	2012
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項撥備	84	65
以往年度超額撥備	(6)	(2)
本年度稅項淨支出	<u>78</u>	<u>63</u>
本期稅項 — 海外		
本年度稅項淨支出	<u>52</u>	<u>43</u>
	<u>130</u>	<u>106</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	29	(8)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	72	72
	<u>101</u>	<u>64</u>
總計	<u>231</u>	<u>170</u>

2013年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5%（2012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。

4. 每股盈利

(a) 每股盈利 — 基本

	2013	2012
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	1,712	1,555
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,502	1,496
每股盈利 (港元)	<u>1.14</u>	<u>1.04</u>
	2013	2012
	<i>(百萬股)</i>	<i>(百萬股)</i>
於1月1日已發行股份	1,502	1,490
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	-	6
於12月31日的加權平均股份數目	<u>1,502</u>	<u>1,496</u>

(b) 每股盈利 — 攤薄

於截至2013年及2012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。

5. 股息 (百萬港元)

(a) 本年度應付本公司股東股息

	2013	2012
已宣派及支付中期股息每股4港仙 (2012年：每股4港仙)	60	60
報告期間結束後建議分派末期股息每股12港仙 (2012年：每股10港仙)	180	150
	<u>240</u>	<u>210</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。

(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

	2013	2012
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付末期股息每股10港仙 (2012年：每股10港仙)	150	149

6. 分部報告 (百萬港元)

本集團的組織架構以分部管理為基礎。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。

6. 分部報告 (百萬港元) 續

(a) 分部業績及資產 (百萬港元)

本集團截至 2013 年及 2012 年 12 月 31 日止年度的分部業績載列如下：

	酒店		商用物業		會所與服務		綜合	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	截至12月31日止年度							
須匯報分部收入*	4,044	3,885	806	733	658	560	5,508	5,178
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前的須匯報分部營業盈利	649	596	521	474	136	131	1,306	1,201
折舊及攤銷	(358)	(355)	(10)	(7)	(27)	(22)	(395)	(384)
分部營業盈利	291	241	511	467	109	109	911	817
* 分部收入分析								
	<u>2013</u>	<u>2012</u>						
酒店								
— 客房	1,768	1,637						
— 餐飲	1,218	1,232						
— 商業	687	639						
— 其他	371	377						
	4,044	3,885						
商用物業								
租金收入：								
— 住宅物業	415	390						
— 辦公室	93	67						
— 商場	298	276						
	806	733						
會所與服務								
— 會所及顧問服務	172	154						
— 經營山頂纜車	121	114						
— 其他	365	292						
	658	560						
	5,508	5,178						

6. 分部報告 (百萬港元) 續

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。

(b) 分部資產 (百萬港元)

分部資產包括所有由各分部直接持有的有形資產、酒店經營權及流動資產。本集團於2013年及2012年12月31日的須匯報分部資產及不予分類資產載列如下：

	附註	2013	2012
須匯報分部資產			
酒店		17,269	16,635
商用物業		21,273	17,899
會所與服務		1,013	923
		<u>39,555</u>	<u>35,457</u>
不予分類資產			
聯營公司權益	8	822	572
合資公司權益	9	1,045	1,229
衍生金融工具		8	7
遞延稅項資產		3	46
應收合資公司款項		192	311
銀行存款及現金	12	1,494	2,185
綜合資產總值		<u>43,119</u>	<u>39,807</u>

(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，而酒店經營權按其分配到的營運地點而劃分，聯營公司、合營公司和合資公司則以營運地點劃分。

	外界客戶收入		指定非流動資產	
	2013	2012	2013	2012
香港	2,505	2,224	28,689	27,289
其他亞洲地區*	1,786	1,864	4,961	5,535
美國	1,190	1,090	3,199	2,575
歐洲	27	-	3,898	1,195
	<u>5,508</u>	<u>5,178</u>	<u>40,747</u>	<u>36,594</u>

* 其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓及越南。

7. 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 的租賃 土地權益	總固定 資產
成本或估值：							
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
於2013年1月1日	1,010	7,195	4,267	12,472	28,108	1	40,581
匯兌調整	(47)	(274)	(117)	(438)	125	-	(313)
增置	-	10	585	595	2,588	-	3,183
出售	-	(5)	(47)	(52)	-	-	(52)
轉撥	-	14	(14)	-	-	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	1,403	-	1,403
於2013年12月31日	963	6,940	4,674	12,577	32,224	1	44,802
代表：							
成本	963	6,940	4,674	12,577	-	1	12,578
估值 — 2013年	-	-	-	-	32,224	-	32,224
	963	6,940	4,674	12,577	32,224	1	44,802
累計折舊及減值虧損：							
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
於2013年1月1日	377	3,339	2,741	6,457	-	1	6,458
匯兌調整	(26)	(96)	(67)	(189)	-	-	(189)
年內計提	-	148	244	392	-	-	392
出售時撥回	-	(10)	(36)	(46)	-	-	(46)
於2013年12月31日	351	3,381	2,882	6,614	-	1	6,615
賬面淨值：							
於2013年12月31日	612	3,559	1,792	5,963	32,224	-	38,187
於2012年12月31日	633	3,856	1,526	6,015	28,108	-	34,123

7. 固定資產 (百萬港元) 續

(a) 固定資產變動 續

2013年內，本集團購入成本值 3,183 百萬港元（2012年：985 百萬港元）的固定資產項目，其中 605 百萬港元及 1,688 百萬港元分別涉及巴黎及倫敦的新購入投資物業。

本集團評估其固定資產（不包括投資物業）於報告期間結束日的可收回金額。於2013年12月31日，本集團並沒有須要作減值撥備或撥回。

- (b) 本集團所有投資物業已於2013年12月31日重估。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。於各報告日期進行估值時，本集團已與估值師行商討估值假設及估值結果。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司 （「戴維斯」）	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	戴維斯	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
歐洲		
零售商店、辦公室及住宅單位	戴維斯	英國皇家特許測量師學會會員
	HVS	英國皇家特許測量師學會會員

*其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓及越南。

8. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於12月31日	
	2013	2012
借予聯營公司貸款	822	572

* 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。截至2013年12月31日止年度，聯營公司獲授新一筆21百萬歐元（224百萬港元）（2012年：無）的貸款，其中34百萬歐元（364百萬港元）（2012年：13百萬歐元（133百萬港元））須於2020年12月或之前償還，而其餘貸款須於2017年4月25日償還。

(a) 按權益法記入綜合財務報告的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 ／已投入資本 詳情	本集團的 實際權益*	主要業務
Al Maha Majestic S.à r.l. （「Al Maha」）**	法團公司	盧森堡／法國	12,500歐元	20%	投資控股
Majestic EURL （「Majestic」）	法團公司	法國	80,000,000歐元	20%	酒店投資及投資控股
The Belvedere Hotel Partnership（「BHP」）#	合夥	美國	46,500,000美元	20%	酒店投資

* 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，而 Majestic 則在巴黎擁有一處將重建為半島酒店的物業。

BHP 擁有比華利山半島酒店全部權益。本集團以往將 BHP 分類為非上市股本票據，並以成本值扣除減值撥備列賬。董事局已檢討計算本集團於 BHP 的權益的準則，認為本集團將 BHP 以聯營公司方式列賬較為合適。因此，於 2013 年 12 月 31 日，本集團於 BHP 的權益重新分類為聯營公司。重新分類並無對本年度本集團財務狀況及財務業績造成重大影響。

(b) 聯營公司於2013年12月31日應佔資產為1,380百萬港元（2012年：857百萬港元），而於2013年12月31日應佔負債為1,380百萬港元（2012年：857百萬港元）。聯營公司於截至2013年12月31日止年度應佔收入為零港元（2012年：零港元），而於截至2013年12月31日止年度應佔業績被視為零港元（2012年：零港元）。於2013年12月31日，應佔聯營公司累計業績金額不重大（2012年12月31日：不重大）。

(c) Majestic已將其發展中物業抵押，作為220百萬歐元（2,355百萬港元）信貸額的抵押品。於2013年12月31日，已提取貸款為208百萬歐元（2,230百萬港元）（2012年12月31日：109百萬歐元（1,120百萬港元））。於2013年12月31日，此等已抵押資產賬面淨值為566百萬歐元（6,056百萬港元）（2012年12月31日：404百萬歐元（4,144百萬港元））。

8. 聯營公司權益 (百萬港元) 續

- (d) BHP 的酒店物業及其他資產已抵押予獨立金融機構，作為 140 百萬美元 (1,092 百萬港元) (2012 年 12 月 31 日：140 百萬美元 (1,092 百萬港元)) 信貸額的抵押品，而該等已抵押資產的賬面淨值為 76 百萬美元 (593 百萬港元) (2012 年 12 月 31 日：75 百萬美元 (581 百萬港元))。

9. 合資公司權益 (百萬港元)

	集團	
	2013	2012
應佔淨資產	524	771
借予合資公司貸款	521	458
	1,045	1,229

(a) 合資公司詳情如下：

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 2013 年 12 月 31 日，EGL 及 PSW 的已繳足股本分別為 1 港元 (2012 年：1 港元) 及 117,500,000 美元 (2012 年：117,500,000 美元)。

- (b) 借予合資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 9(a) 所述，全部貸款已繳作 PSW 的資本。截至 2013 年 12 月 31 日止年度，合資公司獲授另一筆 8.1 百萬美元 (63 百萬港元) 的貸款。

9. 合資公司權益 (百萬港元) 續

(c) 以下為本集團擁有 50% 股權的合資公司的財務資料概要：

	2013	2012
非流動資產	5,201	6,469
流動資產	1,189	227
流動負債	(955)	(789)
非流動負債	(4,388)	(4,366)
淨資產	1,047	1,541
收入	553	492
營業支出	(461)	(424)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	92	68
折舊	(102)	(102)
淨融資費用	(195)	(188)
扣除非營業項目前虧損	(205)	(222)
扣除稅項後非營業項目 *	(355)	(28)
本年度虧損	(560)	(250)

* 投資物業估值調整淨額。

(d) 於 2012 年，PSW 與一家獨立金融機構簽訂了一份為期 15 年的 2,500 百萬人民幣的貸款，用以為已到期的 1,600 百萬人民幣額度再融資。於 2013 年 12 月 31 日，已提取貸款為 2,209 百萬人民幣（2012 年：2,292 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 6,108 百萬港元（4,776 百萬人民幣）（2012 年：6,469 百萬港元（5,201 百萬人民幣））。

10. 酒店經營權 (百萬港元)

	2013	2012
成本		
於1月1日	775	764
匯兌調整	26	11
於12月31日	801	775
累計攤銷		
於1月1日	(105)	(102)
年內攤銷	(3)	(3)
於12月31日	(108)	(105)
賬面淨值	693	670

年內的攤銷支出已在綜合損益表內計入為「折舊及攤銷」。

酒店經營權指本集團就比華利山半島酒店及巴黎半島酒店（「PPR」）經營權應佔的成本。PPR 的經營權將由酒店開始營業日期起予以攤銷。

11. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	2013	2012
應收貿易賬項 (賬齡分析如下)	242	223
租約按金、預付費用及其他應收款項	328	320
可收回稅項	5	25
	<u>575</u>	<u>568</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 133 百萬港元 (2012 年: 127 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:

	2013	2012
本期	<u>196</u>	<u>191</u>
逾期少於1個月	32	21
逾期1至3個月	12	9
逾期超過3個月但少於12個月	2	2
逾期金額	<u>46</u>	<u>32</u>
	<u>242</u>	<u>223</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。

12. 銀行存款及現金 (百萬港元)

	2013	2012
帶利息銀行存款	1,378	2,075
銀行存款及現金	<u>116</u>	<u>110</u>
銀行存款及現金總額	1,494	2,185
減：3個月後到期的銀行存款	(440)	(494)
銀行透支 (附註14)	<u>(18)</u>	<u>(9)</u>
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	<u>1,036</u>	<u>1,682</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 920 百萬港元 (2012年：688 百萬港元)，乃須受監管條例及外匯限制所規限。

13. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

	2013	2012
應付貿易賬項 (賬齡分析如下頁)	140	144
應付利息	6	7
應付固定資產款項	103	141
租客按金	357	331
賓客按金	110	104
高爾夫球會籍按金	102	107
其他應付款項	<u>633</u>	<u>564</u>
按攤銷成本計量的金融負債	1,451	1,398
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	<u>(276)</u>	<u>(285)</u>
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	<u>1,175</u>	<u>1,113</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 369 百萬港元 (2012年：387 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。

13. 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：

	2013	2012
少於3個月	138	141
3至6個月	1	3
6個月以上	1	-
	<u>140</u>	<u>144</u>

14. 帶利息貸款 (百萬港元)

	2013	2012
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	6,535	4,543
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	276	298
	<u>6,811</u>	<u>4,841</u>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	5,519	4,144
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	18	53
	<u>5,537</u>	<u>4,197</u>
減：未攤銷融資費用	(51)	(23)
	<u>5,486</u>	<u>4,174</u>
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	532	1,069
須於接獲通知時償還的銀行透支 (附註12)	18	9
	<u>550</u>	<u>1,078</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
1至2年	951	578
2至5年	4,036	2,090
5年以上	-	451
	<u>4,987</u>	<u>3,119</u>
減：未攤銷融資費用	(51)	(23)
長期銀行貸款的非流動部分	<u>4,936</u>	<u>3,096</u>
帶利息貸款總額	<u>5,486</u>	<u>4,174</u>

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2013年及2012年12月31日，本集團均無違反該等已動用貸款的相關條款。

15. 股本

	2013	2012
每股面值0.50港元的普通股股份數目 (百萬)		
法定股本	1,800	1,800
已發行股本		
於1月1日	1,502	1,490
根據以股代息計劃發行的新股 (附註)	-	12
於12月31日	1,502	1,502
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	751	745
根據以股代息計劃發行的新股 (附註)	-	6
於12月31日	751	751

2012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

2012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
2011年末期以股代息	11.8	9.74	6	108

16. 承擔 (百萬港元)

於 2013 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：

	2013			2012		
	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						
大型改善工程						
王府半島酒店	-	1,138	1,138	-	-	-
芝加哥半島酒店	-	164	164	-	-	-
香港半島酒店	-	-	-	143	93	236
淺水灣綜合物業	-	-	-	218	202	420
鵝園高爾夫球會	3	69	72	-	159	159
其他	81	591	672	90	615	705
	84	1,962	2,046	451	1,069	1,520
本集團佔合資／聯營公司的資本承擔						
— 一間合資公司	-	9	9	3	19	22
— 聯營公司	86	124	210	227	160	387

17. 毋須調整報告期間結束後事項

毋須調整報告期間結束後事項如下：

- (a) 本集團與主要夥伴祐瑪戰略控股有限公司就有關重新發展位於緬甸仰光的緬甸鐵路公司前總部為仰光半島酒店於2014年1月簽訂正式協議。基於土地估價之15百萬美元（約117百萬港元），本集團擁有70%的權益。於正式合約所訂之先決條件達成及取得需要的批准後，集團將會開展重建工程。
- (b) 於報告期間結束後，董事擬派末期股息，詳情於附註5披露。

公司其他資料

企業責任

尊尚傳承 2020 願景是本集團管理可持續發展風險及機遇的行動指南。2020 願景的七大關注範疇涵蓋我們所有業務分部，定立逾 50 項有關經濟、社會及環境方面的目標需要我們在 2020 年前完成。

在 2013 年報中的可持續發展概覽及數據摘要（「可持續發展報告」）詳盡論述與本集團可持續發展有關的具體環境和社會問題，並對本集團的企業責任及可持續發展表現進行報告。可持續發展報告符合全球報告倡議組織（「GRI」）新的 G4 可持續發展報告指引之核心披露水平。報告資料均經過獨立核數師畢馬威會計師事務所核實，並通過了 GRI 的重要性議題審核。於本公告出版之時，香港上海大酒店是全球少數已成功根據 GRI 的 G4 指引刊發報告並通過 GRI 重要性議題審核的上市公司。

管治

本公司深信，良好的企業管治是公司賴以成功及持續發展的基石，是以，本公司決心確保其運作達致最高的企業管治水平。本公司的整體營運設有完善的政策、程序及管理系統架構，秉持誠信、公平及透明的原則，務求達致良好管治及可持續發展。2013 年報的企業管治報告概述了本公司的管治之道。

本公司已採納其本身的企業管治守則（「香港上海大酒店守則」）。這守則已應用上市規則附錄十四企業管治守則（「管治守則」）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及披露個別高級管理人員薪酬的建議最佳常規除外，詳情於 2013 年報披露。

年內，本公司一直遵守管治守則所載全部守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

董事及指定僱員買賣本公司證券

本公司已採納董事進行證券交易的守則（「證券守則」），其條款的嚴格程度不遜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」）所載的規定準則。

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，所有董事確認於 2013 年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 2013 年 12 月 31 日止年度的末期股息，每股 12 港仙（2012 年：每股 10 港仙）。倘於應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上獲股東通過，有關股息將於 2014 年 6 月 20 日派發予於 2014 年 5 月 20 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 2014 年 5 月 23 日寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

有關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	2014 年 5 月 7 日下午 4 時 30 分
暫停辦理股份過戶登記手續	2014 年 5 月 8 日至 5 月 12 日 (包括首尾兩天)
記錄日期	2014 年 5 月 12 日
股東週年大會	2014 年 5 月 12 日

有關收取末期股息之權利

最後遞交轉讓文件時間	2014 年 5 月 15 日下午 4 時 30 分
暫停辦理股份過戶登記手續	2014 年 5 月 16 日至 5 月 20 日 (包括首尾兩天)
記錄日期	2014 年 5 月 20 日
遞交以股代息選擇表格截止日期	2014 年 6 月 11 日下午 4 時 30 分
末期股息派息日期	2014 年 6 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。

刪除組織章程大綱及修訂組織章程細則

有鑑於新公司條例 (香港法例第 622 章) 已於 2014 年 3 月 3 日生效，董事局建議順應公司條例的變更和其他有關事宜刪除先前的組織章程大綱 (「組織章程大綱」) 及修訂組織章程細則 (「組織章程細則」)。股東將被要求於 2014 年股東週年大會考慮批准有關刪除組織章程大綱及修訂組織章程細則。建議修訂的特別決議案詳情已載於股東週年大會通函，並將連同 2013 年報派送予股東，及上載於本公司和聯交所的網站。

股東週年大會及年報

股東週年大會將於 2014 年 5 月 12 日正午 12 時假座香港半島酒店舉行。股東週年大會通告及 2013 年報將約於 2014 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，2014 年 3 月 17 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

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
包立德
卜佩仁
馮國綸博士
王葛鳴博士