

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：00045) 網址：www.hshgroup.com

2014 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增加 6%及 17%，至 5,838 百萬港元及 1,528 百萬港元
- 股東應佔基本盈利增加 57%至 804 百萬港元
- 股東應佔盈利為 1,146 百萬港元，此金額已計入物業重估收益、扣除稅項及非控股股東權益 (2013 年：1,712 百萬港元)
- 每股盈利及每股基本盈利分別為 0.76 港元 (2013: 1.14 港元) 及 0.53 港元 (2013: 0.34 港元)
- 末期股息每股 18 港仙，2014 年股息合共每股 23 港仙 (2013: 每股 16 港仙)
- 於 2014 年 12 月 31 日，股東資金為 35,901 百萬港元，或每股 23.67 港元 (2013: 35,105 百萬港元，或每股 23.37 港元)

主要發展項目

- 本公司首間位於歐洲的酒店，巴黎半島酒店已於 2014 年 8 月 1 日開業，廣受賓客及同業讚譽
- 正在進行的項目亦取得進展，與 Grosvenor 合作發展的倫敦半島項目座落於倫敦貝爾格拉維亞(Belgravia)地區，能俯瞰海德公園角(Hyde Park Corner)
- 於 2014 年 1 月，本公司跟祐瑪戰略控股有限公司(Yoma Strategic Holdings Ltd.)及 First Myanmar Investment Co., Ltd. 簽訂附帶條件的股東協議，合作發展仰光半島酒店，其前身為緬甸鐵路公司總部建築物，位於緬甸仰光市中心
- 我們會於 2015 年開始，對王府半島酒店及芝加哥半島酒店展開大規模的翻新工程

財務摘要

	2014	2013	增加／ (減少)
綜合損益表 (百萬港元)			
營業額	5,838	5,508	6%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,528	1,306	17%
營業盈利	1,105	911	21%
股東應佔盈利	1,146	1,712	(33%)
股東應佔基本盈利 *	804	511	57%
股息	349	240	45%
每股盈利 (港元)	0.76	1.14	(33%)
每股基本盈利 (港元) *	0.53	0.34	56%
每股股息 (港仙)	23	16	44%
股息比率 (倍) **	2.3x	2.1x	10%
利息保障倍數 (倍)	16.7x	9.7x	72%
加權平均總利率	2.3%	2.9%	(0.6pp)
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	43,982	43,144	2%
經審核股東應佔淨資產	35,901	35,105	2%
經調整股東應佔淨資產 #	39,496	38,486	3%
經審核每股淨資產 (港元)	23.67	23.37	1%
經調整每股淨資產 (港元) #	26.04	25.62	2%
淨借貸	3,004	3,992	(25%)
營業資金與淨負債比率 ###	44%	28%	16pp
淨債務與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利比率 (倍)	2.0x	3.1x	(35%)
淨債務與權益比率	8%	11%	(3pp)
資本與負債比率	8%	10%	(2pp)
綜合現金流量表 (百萬港元)			
稅前營業項目淨現金收入	1,589	1,401	13%
固定資產的資本性開支 (不包括新收購項目)	(409)	(928)	(56%)
收購1-5 Grosvenor Place	-	(1,688)	不適用
收購21 avenue Kléber	-	(605)	不適用
股價資料 (港元)			
最高股價	12.60	14.20	(11%)
最低股價	10.08	10.38	(3%)
於年結日的收市股價	11.50	10.52	9%

* 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及非經常性項目的影響計算。

** 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已付稅項及已付淨利息後與淨債務的比率。

pp 代表百分點。

行政總裁報告

概覽

2014年，本公司於歐洲首間酒店巴黎半島酒店開業，為本公司成立接近150年後的一個重要里程碑。巴黎半島酒店鄰近凱旋門，原為一幢法國古典風格建築物，本公司耗時逾四年，展開全面復修翻新工程，精心回復其原貌，並改造為一座瑰麗的現代酒店，同時保留建築物的傳統、格調和神韻。自2014年8月1日開業以來，酒店廣受賓客及同業讚譽，令本人深感欣喜。

巴黎半島酒店展現了本公司的發展理念。作為持有者及經營者，我們只集中於優越的地段發展為數不多的項目，旨在打造世界一流的酒店。作為項目持有人，這次與Katara Hospitality合作，意味著本公司可持有這酒店物業作為長遠投資及持續營運。我們的最終目標是發展及長期持有最優質的酒店及其他物業資產組合，透過經營收益及未來資產增值獲益。

基於以上目標，本公司與Grosvenor合作發展的倫敦半島項目坐落於貝爾格拉維亞(Belgravia)的優越地段，能俯瞰海德公園角(Hyde Park Corner)；而跟祐瑪及First Myanmar Investment合作發展的仰光半島酒店位於緬甸仰光的市中心，前身為緬甸鐵路公司總部建築物。

持續改善及提升現有資產質素是本公司的重要業務策略之一。因此，我們會於2015年開始，對王府半島酒店及芝加哥半島酒店展開大規模翻新工程，與此同時，亦會翻新最近收購位於巴黎21 avenue Kléber的投資物業。

本公司之整體業務策略注重長期增長，同時亦致力提高每年的營業盈利。2014年，儘管由於泰國政局不穩、美國冬季氣候異常惡劣，以及多個業務市場持續供應過剩，令本公司的業務面臨挑戰；然而，本人欣然報告，股東應佔基本盈利較去年大幅增長57%至804百萬港元。我們能夠達致此業績，有賴香港半島酒店於2013年5月完成全面客房翻新工程後，於首個全年營運年度有盈利增長，加上東京半島酒店的業績持續改善，以及集團整體致力推動收入增長及控制成本。

由於2014年錄得盈利及投資物業資產進一步升值，本集團的財務狀況保持穩健，經調整資產淨值為39,496百萬港元（每股26.04港元），而資本與負債比率為8%，屬較低水平。

2014年表現回顧

酒店

整體而言，本公司多個業務市場均面臨重重挑戰。一如既往，我們繼續專注於推動收入增長、控制成本及提升收益率。因此，酒店分部的收入較2013年增長216百萬港元(5%)至4,260百萬港元。旗艦酒店香港半島酒店錄得最高的收入增長，較2013年增長168百萬港元(14%)。隨著客房翻新工程於2013年5月完成，該酒店因全數客房全年均可出租而受益。

儘管不少香港企業在2014年第四季因本港公民抗議受到影響，但由於我們的酒店遠離示威活動區域，因此雖有取消酒店訂房的情況，其所受的影響相對較小。就平均房租而言，香港半島酒店仍為本港的市場領導者，並因其經翻新的客房及房內先進設施而繼續廣受好評。香港半島酒店商場及辦公大樓在年內均全數出租，而商場的租約繼續按有利的條件續約。

上海半島酒店於年內錄得不俗的業績，就平均可出租客房收入及平均房租而言仍為上海的市場領導者。餐廳在年內表現良好，而商場則鞏固了作為高級購物地點重要地位。東京半島酒店的業績令人滿意，按日圓計收入增長 12%，部分原因為日本經濟好轉及日圓貶值。然而，在換算為港元時，日圓貶值縮小了其對集團的盈利貢獻增長幅度。

由於北京五星級酒店供應過剩，王府半島酒店在本年度面臨嚴峻挑戰。該酒店將於 2015 年及 2016 年開展大型翻新工程，將大幅擴大其客房的面積並提升至半島酒店的最新標準。王府半島酒店的商場仍為北京最受歡迎的購物點之一，出租率達百分之一百，並有各個世界頂級品牌進駐。商場在酒店翻新期間將會照常營業。

泰國自 2008 年以來不時出現政局不穩，令曼谷半島酒店受到負面影響。泰國於 2014 年 2 月宣布進入緊急狀態，緊張局勢加劇，進一步拖累曼谷半島酒店的全年業務，儘管年末略有改善。馬尼拉半島酒店亦要面對市場供應過剩、市場價格敏感及自然災害的挑戰，但年內業績仍能保持穩定。

在美國，2014 年首季冬季氣候異常惡劣，影響芝加哥及紐約的客房預訂。儘管如此，紐約半島酒店在年內錄得強勁表現，平均可出租客房收入、入住率及平均房租均錄得增長。在芝加哥，因企業不景氣，新開設豪華酒店競爭激烈，令房租繼續受壓，業績與去年持平。我們會通過各項計劃以提升客房質素，重奪以往的市場領導地位。比華利山半島酒店入住率表現強勁，平均房租亦每年增長，繼 2013 年刷新紀錄後再創新高。

巴黎半島酒店自 2014 年 8 月 1 日開業以來，業績令人滿意。雖然我們預期新酒店需要時間累積業務及客戶基礎，但巴黎半島酒店開業後即獲得廣泛的關注及知名度，客房及餐廳的收入均超出預期。該酒店開業標誌著半島酒店的品牌立足歐洲，為本集團招徠新客戶。

商用物業

商用物業分部繼續為本集團帶來穩定收入，平衡了酒店盈利的週期性波動。本分部總收入較 2013 年增長 95 百萬港元 (12%)，至 901 百萬港元。

2014 年香港的豪宅市場依然不明朗，原因是金融市場發展放緩以致派駐本港之外籍人員數目減少。我們商用物業分部的重要資產淺水灣綜合項目，提供完備設施及市場領先的配套，翻新後的 de Ricou 住宅大樓，在市況較淡靜下，於 2014 年錄得令人滿意的入住率。隨著 de Ricou 住宅大樓於 2013 年完成翻新及改裝工程後，租率上升，住宅租金收入因而增加，整體收入較 2013 年增長 8%。

山頂凌霄閣及聖約翰大廈於 2014 年均全數租出，分別錄得 12% 及 11% 的收入增長。山頂凌霄閣的大部分收入來自零售租賃，額外收入則來自可觀賞香港全景的凌霄閣摩天台 428 的入場費。

越南胡志明市的 The Landmark 於 2014 年 12 月迎來 20 週年誌慶。The Landmark 是一幢綜合用途商業樓宇，包含服務式住宅、辦公室和零售空間，2014 年的收入與去年持平。

倫敦的 1-5 Grosvenor Place 及巴黎的 21 avenue Kléber 自收購完成日起亦錄得租金收入，為本年度的商用物業分部帶來貢獻。我們擁有 1-5 Grosvenor Place 建築物的 50% 權益，並擬與 Grosvenor 將該物業重新發展成為融合酒店及住宅的倫敦半島項目。由於 21 avenue Kléber 直接毗鄰於巴黎半島酒店，我們收購後全資擁有並作投資用途。隨著主要租戶於 2014 年底已遷出，我們計劃翻新該建築物，以提升其對日後零售及辦公室租戶的吸引力。

會所與服務

本集團的多元化業務包括會所與服務，該分部於 2014 年的總收入增長 3%至 677 百萬港元。

2014 年，半島會所管理及顧問服務的業務組合維持不變，繼續為香港多個高級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。

歷史悠久的山頂纜車繼續成為香港最受歡迎旅遊景點之一，每日吸引過萬的市民及旅客。2014年，山頂纜車的載客量增長1%，收入增長2%。誠如早前報告所述，授予本集團營運山頂纜車的條例暫時延期至2015年12月31日，待香港特區政府審議及評估本公司為優化纜車系統及擴大其乘載能力而提交的建議方案。因著政府於評估投資建議方案，政府將建議立法向本集團批出山頂纜車的長期營運權。

半島商品馳名的中秋節月餅於香港及亞洲地區的銷量創歷史新高，收入較往年增長3%。泰國鄉村俱樂部因泰國政局持續不穩而受到負面影響。大班洗衣的收入較去年同期增長10%。

項目與發展

本年度的重點發展項目是巴黎半島酒店竣工並於 2014 年 8 月 1 日開業。我們於 2009 年 1 月簽訂協議，投入大量時間及資源將這幢華麗的法國歷史建築物重新發展為巴黎半島酒店。該項目工程於 2010 年開始，包括展開重建及加固整幢建築物的大型技術及設計工作，同時挖掘地庫並增設大型先進設施，令建築物展現 21 世紀的現代風貌，同時保留其歷史元素。本人欣然報告，重建項目開支乃在去年年報所述的 429 百萬歐元經修訂預算建築費（不計應急資金）內。香港上海大酒店持有該永久持有項目的 20%權益。

於 2013 年 7 月訂立之倫敦半島項目，乃由本集團及 Grosvenor 分別擁有 50%權益。該待發展項目現為 1-5 Grosvenor Place，設於租賃期限為 150 年，坐落於貝爾格拉維亞(Belgravia)的優越地段且能俯瞰海德公園角(Hyde Park Corner)。目前仍有待倫敦當局發出規劃批文，我們計劃拆卸現有建築物，並在原址建造一個多用途綜合項目，包括倫敦半島酒店及可供出售的住宅。我們以 132.5 百萬英鎊收購該建築物的權益，現正落實重建項目的整體時間表及預算，以及為獲得倫敦當局批准規劃而須遞交的設計及圖則。

我們將拓展至全球矚目的新興市場之一，於 2014 年 1 月宣布與祐瑪戰略控股有限公司(Yoma Strategic Holdings Ltd.)及 First Myanmar Investment Co., Ltd. 訂立附帶條件的股東協議，以收購位於緬甸仰光市中心的緬甸鐵路公司前總部租賃權的 70%權益，計劃修復該建築物並發展成為仰光半島酒店。本集團已展開大量工作制定計劃，待協議的餘下條件最終達成後發展該資產。預期酒店的預算及時間表將於協議最終達成後落實。

王府半島酒店大型翻新工程將於 2015 年展開，總計 890 百萬人民幣。翻新工程的設計程序及籌備工作進展順利，我們計劃將現有客房由兩間合併為一間，令大部分客房的面積擴大一倍，酒店的客房及公共區域質素將顯著提升，達至半島酒店的最新標準。我們相信，經翻新的酒店將有助本集團躋身北京市場的頂尖行列，如上海半島酒店的成功一樣。在芝加哥，耗資 35.7 百萬美元的客房翻新工程將於 2015 年展開，所有客房均將按半島酒店的最新標準重新裝修。在上述兩項翻新工程完成後，王府半島酒店及芝加哥半島酒店之客房將配備最新的科技設施，提供 11 種語言介面並方便易用的平板電腦控制。

尊尚傳承

我們於 2013 年推出尊尚傳承 2020 願景，勾劃出本公司可持續發展的藍圖，闡述我們矢志將尊尚服務提升至更高層次的目標。在推行 2020 願景的首個完整年度，我們在 2014 年著力於為長期目標奠定基礎，包括制定行動計劃及落實指引以達成目標、提升報告系統以監察進度，以及將 2020 願景納入管理決策過程。

為賓客提供尊尚服務並兼顧可持續發展並非易事。在實踐 2020 願景的過程中，我們既有取得成功，也有遇上挫折，2014 年正是讓我們兩者均經歷的一年。舉例而言，酒店分部在提高用水效率方面取得良好進展，然而集團在能源管理方面卻遜於自己所訂立的目標。本集團為全球首批公司，按照於 2013 年新生效的全球報告倡議組織(GRI) G4 可持續發展報告指引披露本集團的企業責任及可持續發展表現，並通過 GRI 的重要性議題審核，2014 年年報中的可持續發展報告載有所有活動的詳細資料及數據。

財務業績

2014 年，我們錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 1,528 百萬港元，較 2013 年大幅增長 17%。股東應佔基本盈利增長 57%至 804 百萬港元。

根據本集團業績，董事局建議於 2015 年 6 月 19 日派發末期股息每股 18 港仙。連同於 2014 年 10 月 31 日派發的 2014 年中期股息每股 5 港仙，2014 財政年度的股息總額將為每股 23 港仙，較去年增加 44%。

前景展望

本集團的優勢建基於對長遠發展的承諾，讓我們能以高瞻遠矚的策略，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，秉持長遠發展的理念讓本集團實行更長線的投資及資本性開支策略，以及維持服務質素及保留人才。對於只要堅守信念，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，對此本人感到樂觀。

我們的企業發展及投資策略繼續著重於提升現有資產，透過引入新概念或更善用空間增加其價值，並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，鞏固本集團為全球最佳豪華品牌之一的美譽，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。

2015 年，由於翻新工程將令王府半島酒店局部關閉及芝加哥半島酒店營運不便，本集團的營運業績將受到影響。此外，香港高級住宅租賃市場及零售租金收入前景頗不明朗。本集團於 2015 年初的表現參差，仍須努力推動所有業務收入增長及控制成本，以彌補北京及芝加哥的盈利損失。

從較宏觀及較長期來看，我們多年來採取的措施將為本公司帶來出色的長遠增長及發展，本人對此持樂觀態度。香港半島酒店於 2013 年完成全面翻新工程後，在本港市場擁有優勢地位，而三間較新的酒店，即東京半島酒店、上海半島酒店及巴黎半島酒店，在其市場均能佔一席位，發展前景良好。在北京及芝加哥開展的翻新工程將顯著提升兩間酒店的競爭力，而我們熱切期待倫敦及緬甸仰光的未來發展項目。同時，我們的投資物業分部，尤其是淺水灣綜合項目及山頂綜合項目，有穩定的盈利，令本集團的酒店業務取得良好平衡。

本集團的長期增長全賴穩健的資產負債財務狀況，包括質優保值的資產及低資本與負債比率，以及世界各地專心致志的管理層及員工，他們充分理解並尊重本集團的傳統，並竭誠服務。

本人謹此感謝董事局成員的支持及指導，亦感謝各地同事辛勤付出。我們為大家取得的成就深感自豪，本人期待繼續與卓越團隊攜手共事，共創美好未來。

郭敬文

2015年3月20日

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

以下為有關本集團酒店業務的關鍵而非會計表現指標例子：

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）

$$\frac{\text{客房總收入}}{\text{可出租客房}}$$

出租率

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

集團業績概論

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。

本集團共有三個主要分部 — 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。

	2014	2013	變動
	百萬港元	百萬港元	
營業額			
酒店	4,260	4,044	5%
商用物業	901	806	12%
會所與服務	677	658	3%
	<u>5,838</u>	<u>5,508</u>	6%
利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利			
酒店	818	649	26%
商用物業	582	521	12%
會所與服務	128	136	(6%)
	<u>1,528</u>	<u>1,306</u>	17%

本集團欣然報告，集團之營業額於 2014 年繼續增長，錄得營業額 5,838 百萬港元，較 2013 年增長 6%。本年度的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為 1,528 百萬港元，較去年增長 17%，反映營業額增加，同時成本管理措施亦見成效。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 1,146 百萬港元。於截至 2014 年 12 月 31 日止年度，本集團的股東應佔基本盈利增長 57% 至 804 百萬港元。

董事局建議於 2015 年 6 月 19 日派發末期股息每股 18 港仙，連同於 2014 年 10 月 31 日派發的 2014 年中期股息每股 5 港仙，2014 財政年度的股息總額將為每股 23 港仙，較 2013 年增加 44%。

酒店

	2014	2013	變動
	營業額 百萬港元	營業額 百萬港元	
綜合酒店			
香港半島酒店	1,360	1,192	14%
王府半島酒店	411	424	(3%)
紐約半島酒店	674	592	14%
芝加哥半島酒店	499	499	0%
東京半島酒店	756	734	3%
曼谷半島酒店	181	235	(23%)
馬尼拉半島酒店	279	292	(4%)
管理費收入	100	76	32%
	<u>4,260</u>	<u>4,044</u>	5%
非綜合酒店			
上海半島酒店	595	553	8%
比華利山半島酒店	581	508	14%
巴黎半島酒店	225	-	不適用
	<u>1,401</u>	<u>1,061</u>	32%

2014 年，本集團酒店分部的表現出色。本集團於歐洲的首間酒店巴黎半島酒店於 2014 年 8 月 1 日開業後，集團旗下酒店合共十間，位於亞洲（六間）、美國（三間）及歐洲（一間）。

年內，集團旗下酒店整體較 2013 年增長 5%。香港及紐約的半島酒店錄得最大增幅。東京半島酒店按其國家的貨幣計算達到收入增長 12%，儘管日圓貶值導致按港元計的增幅降至 3%。曼谷半島酒店因泰國政局持續不穩而錄得收入下跌。

在競爭激烈的經營環境中，本集團的酒店繼續保持穩固的市場地位；酒店常客入住率維持在高水平，為本集團的核心優勢。

香港半島酒店		
營業額	1,360百萬港元	+ 14%
客房收入	420百萬港元	+ 27%
可出租客房		+ 23%
出租率		+ 3pp
平均房租		(1%)
平均可出租客房收入		+ 4%

香港半島酒店為本集團的旗艦酒店，按平均房租計仍然領先於競爭對手。由於公民抗議致一定數目的海外遊客取消訂房，出租率在第四季度受到輕微影響。儘管如此，我們深信香港仍是穩健而合適的營商之地，我們仍對 2015 年持樂觀態度。

本酒店的三大市場依然為美國、日本及中國內地。儘管訪港的日本遊客人數因日圓貶值而略有減少，但美國及中國內地市場保持強勁，而俄羅斯等新興市場的賓客人數持續增長。

酒店於 2014 年表現出色，收入較 2013 年增長 14%。平均可出租客房收入增長 4%，鑒於翻新工程完成後可出租客房數目較 2013 年增加，此業績令人滿意。經翻新客房及房內的客房科技繼續廣受賓客好評。由於賓客人數上升，餐飲及水療業績表現良好。香港半島酒店商場及辦公大樓全年全數租出，租約均按有利的條件續約。計及酒店及零售營業額的綜合總經營利潤率上升 4 個百分點，反映酒店房價調整帶來有利的影響。

2014 年，我們精心策劃名為「藝術情牽半島心」的全新藝術活動，提升了半島品牌在藝術界的知名度。於 2014 年 12 月，我們為本集團的 85 週年慶典推出影片《晚宴花絮》，該影片將於 2015 年在全球播出。

上海半島酒店		
營業額	595 百萬港元	+ 8%
出租率		+ 1 pp
平均房租		+ 4%
平均可出租客房收入		+ 6%
出售半島酒店公寓所得款項	1,044 百萬港元	不適用

上海半島酒店於 2014 年錄得不俗的業績，收入較 2013 年增長 8%。上海擁有適合舉辦大型活動的優勢，因此仍為舉辦重要會議的首選地點，2014 年有幾項重大會議在酒店舉行。隨著中國與其他國家訂立貿易協議，到訪的海外代表團將會增加，上海半島酒店憑藉其優勢，把握箇中商機。上海自由貿易區吸引不少金融貿易及投資公司進駐，增加了對上海半島酒店服務的需求。

預計在未來數年，市場上將會有 2,800 間新建豪華客房推出。鑒於上海經濟增長強勁，且是受歡迎的旅遊及經商目的地，我們相信所增加的市場需求能消化供應。而亞洲最大的迪士尼樂園將於 2015 年第四季在上海開幕，估計會吸引大量國內外遊客。

按平均可出租客房收入及平均房租計，酒店仍為同儕中的領導者。儘管市場價格競爭激烈，但我們仍錄得可觀的客房、餐飲及水療收入增長。儘管中國內地持續施行緊縮措施對部分政府相關業務的需求造成負面影響，但親友聚會及私人宴會的增長則成功地減低該影響。我們亦已與上海汽車博物館建立策略合作關係，在商場展出經典名車，以吸引客流量。

2014 年，由於酒店注重控制經營成本，薪酬成本較去年有所減少，推動綜合總利潤率上升 3 個百分點。

儘管豪華公寓的每平方呎租金較去年大幅上升，但租賃需求持續低迷。於 2014 年 12 月 31 日，我們已出售上海半島酒店公寓的 19 間可供出售公寓中當中的 11 間，而潛在買家亦表示對部分餘下單位感興趣。

王府半島酒店		
營業額	411 百萬港元	(3%)
出租率		+ 4 pp
平均房租		(10%)
平均可出租客房收入		(4%)

王府半島酒店經歷艱難時期，錄得收入較 2013 年減少 3%，這是受政府緊縮措施、公眾持續擔憂污染問題及北京商業區五星級酒店供應持續過剩共同影響所致。北京在 11 月舉辦了矚目的亞太經濟合作組織會議，但因市政府實施簽證及交通管制，實際上對收入造成負面影響。

北京市的餐飲收入下降 5%，但我們相信這是短期現象，因中國轉型為消費型經濟，預期可支配收入及消費水平均會增長。污染問題影響入境旅遊，但隨著政府著手採取重大應對措施，我們相信未來數年情況會有所緩和。

酒店在策略上繼續致力佔領市場份額，專注於吸引更多國內客戶。值得注意的是，儘管市場環境不理想，平均可出租客房收入下跌 4%，但出租率從 2013 年的 60% 上升至 2014 年的 64%。綜合總經營利潤率僅下降 1 個百分點，因薪酬及其他經營成本較去年減少。

本集團秉持透過提升現有資產為股東帶來長遠價值的理念，計劃於 2015 年斥資 890 百萬人民幣全面翻新王府半島酒店。我們已開始翻新工程的設計程序及籌備工作，擬將兩間較小的客房合併為一間，擴大客房面積，並提升公共區域及賓客服務。翻新工程導致業務受阻，將對酒店 2015 年的盈利造成負面影響。

東京半島酒店		
營業額	104 億日圓	+ 12%
營業額	756 百萬港元	+ 3%
出租率		+ 3 pp
平均房租（日圓）		+ 16%
平均可出租客房收入（日圓）		+ 20%

東京半島酒店在年內表現不俗，原因是日本首相安倍晉三採取經濟及財政措施推動日本經濟增長。受日圓貶值影響，使日本旅遊費用減低，因而利好酒店業，加上放鬆簽證限制，令泰國、菲律賓及印尼的入境遊客人數創紀錄新高。

2014 年內，日本政府 17 年來首次調高銷售稅，結果喜憂參半，導致消費者支出整體減少。我們酒店的餐廳因消費減少受到暫時影響，但銷售稅上升不會造成長期負面影響。

按日圓計，東京半島酒店的平均可出租客房收入及總收入較 2013 年分別增長 20% 及 12%。由於收入增長，而經常費用與 2013 年大致持平，令總經營利潤率較去年上升近 5 個百分點。

2014 年內，酒店提升了健身中心的健身設備，並繼續實施客房的小型翻新項目。

曼谷半島酒店		
營業額	181 百萬港元	(23%)
出租率		(14 pp)
平均房租		(5%)
平均可出租客房收入		(28%)

曼谷半島酒店的收入較去年下降 23%，原因是泰國政局持續不穩；政府於 2014 年 2 月宣布進入緊急狀態，隨後於 2014 年 5 月發生政變並實施軍事管制。這對入境遊，尤其是商務旅客造成重大負面影響。宵禁令隨後於 6 月解除，儘管軍事管制及旅遊警示依然生效，但業務開始回升。

曼谷市中心區因商務旅客回流，較市內其他區域更快復甦，但曼谷半島酒店處於河畔地區，傳統業務來源為休閒觀光及長途遊客，因預訂減少而受到影響。雖然近期市況顯示遊客恢復到曼谷旅遊，但英美國家的復甦較預期為慢。

該酒店在平均房租方面於同儕中維持第二名。由於酒店在曼谷的大部分餐飲收入來自酒店住客，出租率下跌造成負面影響。由於有跡象顯示團體及獎勵旅遊市場需求上升，我們對 2015 年持審慎樂觀態度。

在酒店附近，一個矚目的多用途綜合項目已開始動工，當中包括數百間商舖及餐廳，預期酒店周邊地區的遊客將大幅增加。

馬尼拉半島酒店		
營業額	279 百萬港元	(4%)
出租率		(1 pp)
平均房租		(3%)
平均可出租客房收入		(5%)

馬尼拉半島酒店因市場供應過剩及對價格敏感，於 2014 年面臨多重挑戰。儘管如此，以當地貨幣計值，酒店的綜合總收入仍與去年持平。

菲律賓的經濟持續強勁，中產階級日益壯大，推動該酒店的本地業務增長。我們亦隨同當地旅遊部門出席多個海外巡迴宣傳，訪問台灣、南韓及印尼等地。馬尼拉半島酒店的最大市場仍為美國、菲律賓、日本、香港及澳洲。

2014 年的重點策略為增加團體及政府業務，令團體客房晚數及團體收入分別按年增長 7% 及 20%。由於酒店實施有效的成本管理，綜合總經營利潤率與 2013 年持平。

我們翻新了行政樓層休息廊及 Old Manila 餐廳，受到賓客好評。Old Manila 餐廳已成為令人津津樂道的美食勝地。2015 年，我們擬將酒店使用率較低的 2 樓客房改建為辦公室，將客房由 497 間減至 469 間，並可增加收入。

紐約半島酒店		
營業額	674 百萬港元	+ 14%
出租率		+ 4 pp
平均房租		+ 4%
平均可出租客房收入		+ 9%

由於美國經濟持續好轉，紐約半島酒店在年內表現強勁，平均可出租客房收入增長 9%。2014 年，曼克頓中城區(Midtown)約有 1,000 間新客房推出市場，因此紐約市的整體客房數目增加 6%。在經濟改善時經營者對發展信心十足，將導致 2015 年豪華酒店市場競爭加劇。

2014 年的團體需求較 2013 年上升，受中東（主要為沙地阿拉伯及卡塔爾）的外交商業團體所推動。超級碗賽事的週末推動 2014 年第一季業務增長，但惡劣暴風造成歷史上最嚴寒冬季之一，抵銷前述正面影響。

Gotham 酒廊在 9 月重新開業，獲得廣泛好評，Clement 餐廳繼續廣受讚譽並屢獲殊榮。餐飲收入較去年增長 9%，這是由於 Clement 餐廳於 2013 年開業，以及宴會業務錄得不俗的增長。

酒店於本年度展開工程，將 16 樓 5 間客房改建成第二間特級套房(Grand Suite)，總面積達約 2,600 平方呎，預期將於 2015 年 9 月開業，將會增加酒店收入。我們亦在翻新員工飯堂及天台酒吧玲瓏酒廊的露天平台。經成功重新議定的酒店商用空間，亦令收入增長並推動綜合經營利潤率大幅上升 5 個百分點。

芝加哥半島酒店		
營業額	499 百萬港元	0%
出租率		+ 1 pp
平均房租		+ 1%
平均可出租客房收入		+ 2%

芝加哥半島酒店於年初面臨嚴峻挑戰，原因是芝加哥遭遇歷史上最惡劣的嚴冬，第一季降雪厚達 57 吋，15,000 航班被取消。雖然如此，酒店的收入與 2013 年持平，業績令人滿意。

隨著大量新的精品酒店推出及競爭者降低租金，芝加哥市場的競爭日益激烈。在當地舉辦活動的成本亦不斷攀升，部分原因是勞工成本高，導致芝加哥部分傳統會議業務流失至拉斯維加斯及奧蘭多。然而，最近部分會議開始流回芝加哥。芝加哥市長在旅遊業所實行的新措施，吸引了更多商務旅客，國際旅客亦略有增長。

儘管酒店 90%的業務來自美國本土市場，但中國及中東的遊客皆有增長，訪問團旅客的增長尤其顯著。此外，芝加哥半島酒店更與當地醫院合作，推廣芝加哥的知名醫療保健及醫院設施。

餐飲收入與 2013 年持平。收入組合出現變化，營業額增長，但因競爭激烈導致無法提高價格，令綜合總經營利潤率下降 1 個百分點。

耗資 35.7 百萬美元的客房翻新工程將於 2015 年 4 月開始，其中包括更新一間豪華套房。此外，酒店將安裝最新的平板電腦，提供 11 種不同語言介面，並將提供免費的國際電話。

比華利山半島酒店		
營業額	581 百萬港元	+ 14%
出租率		+ 5 pp
平均房租		+ 11%
平均可出租客房收入		+ 17%

比華利山半島酒店業績在本年度再度刷新紀錄。銷售及市場推廣團隊在過去數年大力拓展國際市場，取得不俗成績。沙地阿拉伯、卡塔爾、科威特及巴林的業務全年暢旺，以往該等市場旺季僅有夏季，而往來上述城市的直飛航班開通後，亦促進來自該等市場的業務。此外，來自「醫療旅遊」、企業及商務領域的旅客亦錄得增長。

隨著美國當地經濟好轉，特別是紐約大都會區的經濟尤其強勁，來自芝加哥、邁阿密、達拉斯及三藩市的旅客均有所增長。

酒店的出租率及平均房租表現強勁，平均可出租客房收入按年增長 17%。酒店按平均可出租客房收入計仍為其競爭對手的領導者。由於需求殷切，年內綜合總經營利潤率較去年上升 19%。

我們於 11 月開始升級客房的床頭控制板科技。餐廳業務亦較 2013 年錄得強勁增長。The Belvedere 餐廳將於 2015 年秋季全面翻新，提升賓客用餐體驗及增加客容量。

我們相信酒店的成功，不盡是取決於業績，同時亦須提供卓越的客戶體驗，達 70%的賓客會重覆入住比華利山半島酒店，足證我們專注為顧客提供最優質服務。

巴黎半島酒店		
營業額	225 百萬港元	不適用

巴黎半島酒店於 2014 年 8 月 1 日開業，可出租客房由 115 間逐步增加，至 11 月底，200 間客房全數均可出租。該酒店開業標誌著半島酒店的品牌在歐洲確立，為本集團的酒店招徠新客戶。開幕禮引起很大迴響，讓酒店在當地的知名度和支持度都顯著提升，並吸引國際媒體密切關注。

期內營業額超出最初預期，餐廳業務尤其出色，客流及人均消費均表現強勁。莉莉中菜廳(LiLi)及雲雀樓頂餐廳酒吧(L'Oiseau Blanc) 僅在開業數月後即獲美食指南 Gault & Millau 頒發「廚師帽」(toque)，令我們深感自豪。

在各地同事的支持下，酒店管理團隊持續專注於拓展客戶基礎以實現未來增長。我們與卡塔爾的夥伴合作，即時推動了中東地區對本酒店的需求。

商用物業

商用物業			
淺水灣綜合項目	營業額	583 百萬港元	+ 8%
山頂凌霄閣	營業額	176 百萬港元	+ 12%
山頂凌霄閣摩天台	訪客人次		+ 3%
聖約翰大廈	營業額	51 百萬港元	+ 11%
The Landmark	營業額	36 百萬港元	+ 0%
1-5 Grosvenor Place	營業額	39 百萬港元	+ 144%
21 avenue Kléber	營業額	16 百萬港元	+ 45%

本集團受惠於包含酒店資產、其他商用及住宅物業的多元化組合。

2014 年，香港豪宅市場受壓，原因是金融市場發展放緩以致派駐本港之外籍人員數目減少；然而，我們相信高端市場僅在短期內受壓，不會大幅下跌。

淺水灣綜合項目是本分部的重要資產，擁有香港其中一個最優質最舒適的生活環境，提供完備的設施及市場領先的配套及近期翻新的 de Ricou 住宅大樓。大樓包括 34 間不連傢俱的住宅及 15 間服務式住宅，間格及室內設計均有顯著改善，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。

儘管 2014 年市場環境欠佳，但我們仍有令人滿意的出租率。綜合項目的總收入較 2013 年增長 8%，因 de Ricou 住宅大樓於 2013 年間翻新後租金收入增加，以及餐飲收入改善。

由於準備將騰出的住宅重新出租，有關的維護費用增加，綜合項目的綜合總營業盈利率下降 1 個百分點。

山頂凌霄閣及聖約翰大廈於 2014 年繼續全數租出。該等物業分別錄得 12%及 11%的收入增長，反映議定的租金高於市場普遍水平。山頂凌霄閣的大部分收入來自零售租賃，額外收入則來自可觀賞香港全景及享受全新視聽體驗的開放式摩天台 428 的入場費。於 5 月，我們推出一輯名為「相約在山頂」的新宣傳短片，鼓動更多本地市民遊覽山頂。

越南胡志明市的 **The Landmark** 於 2014 年 12 月迎來 20 週年誌慶。**The Landmark** 是一幢綜合用途商業樓宇，包括服務式住宅、辦公室和零售空間，其收入較 2013 年輕微增長。該物業因胡志明市內供應過剩而面臨激烈競爭，導致每平方呎租金下降。儘管如此，由於成本管理行之有效，綜合總營業盈利率與 2013 年持平。

倫敦的 **1-5 Grosvenor Place** 及直接毗鄰巴黎半島酒店的 **21 avenue Kléber** 自收購完成日起亦錄得租金收入，為本年度的商用物業分部帶來貢獻。本集團與合營夥伴 **Grosvenor** 現正尋求規劃許可，以拆卸 1-5 Grosvenor Place 的現有建築物，並在原址重新發展融合酒店及住宅的倫敦半島綜合項目。此外，隨著 21 avenue Kléber 的現有租戶已於 2014 年底遷出，我們現正評估該建築物的最佳用途，包括有可能在未來兩年進行翻新。

本分部總收入增加 95 百萬港元，較 2013 年增長 12%，至 901 百萬港元。

會所與服務

會所與服務			
山頂纜車	營業額	124 百萬港元	+ 2%
山頂纜車	載客量		+ 1%
泰國鄉村俱樂部	營業額	55 百萬港元	(15%)
鵝園高爾夫球會	營業額	117 百萬港元	+ 18%
半島會所管理及顧問	營業額	171 百萬港元	(1%)
半島商品有限公司	營業額	157 百萬港元	+ 3%
大班洗衣	營業額	53 百萬港元	+ 10%

半島會所管理及顧問服務為香港多間知名私人會所提供會所管理服務，包括香港會所、Butterfield's 及香港銀行家會所，以及位於香港國際機場的國泰航空貴賓室。

歷史悠久的**山頂纜車**繼續成為香港最受歡迎旅遊景點之一，每日吸引過萬的市民及旅客搭乘。2014 年，山頂纜車的載客量增長 1%，收入增長 2%。誠如早前報告所述，授予本集團營運山頂纜車的條例暫時延期至 2015 年 12 月 31 日，待香港特區政府審議及評估本公司為優化纜車系統及擴大其乘載能力而提交的建議方案。本公司期望政府會評估該投資建議方案，因而建議立法向本集團批出山頂纜車的長期營運權。

基本業績表現較 2013 年的總營業盈利水平為佳，當中已包括增加的牌照費用。

半島商品有限公司馳名的中秋節月餅於香港及亞洲地區的銷量創歷史新高。總營業盈利率符合期望。

泰國鄉村俱樂部因泰國政局持續不穩而受到負面影響，高爾夫球場使用率大幅下降，導致收入較 2013 年減少 15%。會費收入較去年有所增長。2015 年，隨著外國遊客增加，預期需求將有所改善。

經營高爾夫球場的固定成本較高，因此削減成本的幅度未能抵銷收入下降的幅度，導致年內總營業盈利率下降。

鵝園高爾夫球會於 2013 年 3 月酒店重新開業後收入持續增長，總收入增幅達 18%。我們積極拓展企業團體業務，致力推動平日團體業務增長近一倍，帶動餐飲及高爾夫球需求相應上升。

Peninsula Signature Events 於 2014 年取得巨大成功。本年度的鵝園賽車活動盛況空前，活動期間房租達每晚 695 美元以上。

鵝園度假酒店的客戶相當多元化，並正趨向年輕化，而企業團體客戶中來自矽谷及三藩市的客戶數目則有所增長。自鵝園度假酒店開通訂房網站後，來自世界各地的賓客顯著增長，然而加州仍為最大的客源。

鵝園高爾夫球會的總營業盈利較去年增長超過一百萬美元。

2014 年，鵝園高爾夫球會已獲批開始高爾夫球場的翻新工程，預期將於 2015 年 5 月完成。翻新工程旨在維護及進一步改善高爾夫球場質素，以適應未來 50 年的營運。

大班洗衣的收入較去年同期增長 10%，原因是業務量有所增加。薪金發放效率改善令總營業盈利率上升 3 個百分點。

本分部總收入增長 3%至 677 百萬港元。

項目與發展

2014 年 8 月，經過逾四年的精心打造，本集團在歐洲的首間酒店**巴黎半島酒店**開業。有關該酒店的設計、建造及開幕籌備詳情載於本公司 2014 年報內的主題故事。巴黎半島酒店完全展現了本公司的發展理念。

本集團憑藉引以為傲的強大品牌，加上巴黎半島酒店的開幕盛況進一步提升知名度，為業務拓展團隊提供投資機會。本集團繼續遵照持有經營物業擁有權的基本原則，嚴謹選擇投資機會。本集團僅於主要國際城市的優越地段發展世界一流酒店。因此，我們將致力發展為數不多的新項目，以確保財務及人力資源一直保持良好的水平。此外，我們亦採取穩健的投資評估程序，確保任何的投資決定均能為長遠的股東利益作出貢獻。

團隊亦評估提升現有集團資產組合長期表現的機會，例如於 2014 年初展開磋商，成功為紐約半島酒店訂立長期商業租賃，並評估巴黎 21 avenue Kléber 的商用物業的策略性機遇。

集團項目部在任何潛在的業務機遇中，均扮演著重要的角色。由業務拓展部提出項目至交易開始後的開業後時期，當中涵蓋設計、計算成本、標準合規及項目管理，每個項目均有專門的人員跟進。因此，我們發展的產品均能滿足賓客現時及未來的需求及期望，同時符合本集團的投資準則。

向倫敦市政機構提出正式規劃申請前，我們與當地的合營夥伴 Grosvenor 在**倫敦半島酒店**的設計及規劃上已取得進展。該綜合項目包括酒店、住宅及商用部分，我們亦已準備就緒，在諮詢期間向公眾及地方官員及團體展示發展計劃。

其後，我們繼續展開設計及發展程序，以盡可能提高內部可用空間的投資回報，並確保建造一間完全符合半島品牌標準的酒店。我們的合營夥伴提供寶貴的當地經驗及強大支持，確保項目能成功。

2014年1月，我們公布與祐瑪戰略控股有限公司（Yoma Strategic Holdings Ltd.）及 First Myanmar Investment Co., Ltd. 簽訂協議，重修緬甸鐵路公司前總部，改建成**仰光半島酒店**。此後，本集團已展開準備工作以制定計劃，待協議的餘下條件達成後發展該資產。

誠如行政總裁報告所述，**王府半島酒店**及**芝加哥半島酒店**亦將於2015年展開大型翻新工程。這兩項工程將提升酒店客房質素，達至半島酒店品牌的最新標準，包括安裝最新的客房先進設施。

本集團的策略目標，是繼續投放資源於香港的研究及科技部，發展客房科技。團隊致力確保客房及內裏的先進設備緊貼影音系統及網絡的發展趨勢，以滿足賓客的未來需求。

關於各團隊參與的項目詳情載於本集團2014年報的主題故事。

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。

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 2014 年 12 月 31 日的公允價值，詳情載於第 24 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 39,496 百萬港元。

經調整每股資產淨值

26.04 港元↑ 2%

百萬港元	2014	2013
於經審核財務狀況報表中 股東應佔淨資產	35,901	35,105
將酒店及高爾夫球場的價值調整至 公允市值	4,378	4,103
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(783)	(722)
	<u>3,595</u>	<u>3,381</u>
經調整股東應佔淨資產	<u>39,496</u>	<u>38,486</u>
經審核每股淨資產（港元）	<u>23.67</u>	<u>23.37</u>
經調整每股淨資產（港元）	<u>26.04</u>	<u>25.62</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。本集團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以及其他非營業及非經常性項目的影響，詳情載列於下頁。

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，本集團的股東應佔基本盈利增加 57% 至 804 百萬港元。

每股基本盈利

0.53 港元↑ 56%

百萬港元	2014	2013	2014/2013 變動
股東應佔盈利	1,146	1,712	
投資物業公允價值增值	(496)	(1,403)	
應佔上海半島酒店估值淨(收益)/虧損 (已扣除稅項)	(6)	178	
對王府半島酒店及馬尼拉半島酒店的 減值虧損撥備	132	-	
其他非營業及非經常性項目	22	(3)	
非營業項目的相關稅項及 非控股股東權益	6	27	
股東應佔基本盈利	804	511	57%
每股基本盈利(港元)	0.53	0.34	56%

損益表

本集團截至 2014 年止年度的綜合損益表載於第 28 頁。下表概述本集團股東應佔盈利的主要部分。

百萬港元	2014	2013	2014/2013 變動
營業額	5,838	5,508	6%
經營成本	(4,310)	(4,202)	3%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,528	1,306	17%
折舊及攤銷	(423)	(395)	7%
淨融資費用	(66)	(94)	(30%)
應佔上海半島酒店的業績	(6)	(280)	(98%)
應佔比華利山半島酒店及 巴黎半島酒店的業績	(35)	-	不適用
非營業項目	364	1,406	(74%)
稅項	(231)	(231)	-
全年盈利	1,131	1,712	(34%)
非控股股東權益	15	-	不適用
股東應佔盈利	1,146	1,712	(33%)

營業額

本集團於2014年之營業額上升6%至5,838百萬港元，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收入

百萬港元	2014	2013	2014/2013 變動
酒店	4,260	4,044	5%
商用物業	901	806	12%
會所與服務	677	658	3%
	5,838	5,508	6%

以地域劃分的綜合收入

百萬港元	2014	2013	2014/2013 變動
源自			
香港	2,775	2,505	11%
其他亞洲地區	1,718	1,786	(4%)
美國	1,290	1,190	8%
歐洲	55	27	104%
	5,838	5,508	6%

營業額

5,838 百萬港元 ↑ 6%

酒店

4,260 百萬港元 ↑ 5%

商用物業

901 百萬港元 ↑ 12%

會所與服務

677 百萬港元 ↑ 3%

集團收入主要來自其酒店分部，佔整體收入 73%（2013 年：73%）。其他亞洲地區的收入來源包括兩項泰國物業，即曼谷半島酒店及泰國鄉村俱樂部，該兩項物業均受到政治事件嚴重影響。有關個別經營實體的收入及經營表現的進一步分析，載於第 9 至 16 頁業務概論一節。

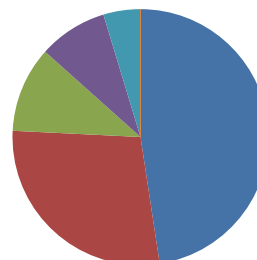
經營成本

於2014年，由於本集團大部分業務的業務水平提升，本集團的經營成本（不計及折舊及攤銷）增加3%至4,310百萬港元。

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。本年度的員工成本及相關開支增長了5%至2,052百萬港元，佔本集團經營成本的48%（2013年：46%），並佔本集團收入的35%（2013年：35%）。

經營成本

4,310 百萬港元 ↑ 3%



- 員工成本及有關開支
- 其他
- 存貨成本
- 租金
- 公用事業

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

本集團2014年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加222百萬港元或17%至1,528百萬港元。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代表67%的流通量。由於本集團成功控制成本，使得本集團的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率增長2個百分點至26%。

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
2014					
酒店	565	209	44	-	818
商用物業	524	16	-	42	582
會所與服務	130	9	(11)	-	128
	1,219	234	33	42	1,528
	80%	15%	2%	3%	100%
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%
2014/2013					
變動	13%	6%	320%	100%	17%

利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率

	2014	2013
酒店	19%	16%
商用物業	65%	65%
會所與服務	19%	21%
整體利息、稅項、折舊 及攤銷前營業盈利率	26%	24%
來自：		
香港	44%	43%
其他亞洲地區	14%	12%
美國	3%	(1%)
歐洲	76%	78%

豪華酒店業是一個勞動密集型產業，需要相對較高的存貨成本，以維持服務及餐飲的質素。儘管如此，本集團仍欣然見到本集團酒店分部2014年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率提高了3個百分點至19%。

在住宅市場疲弱的環境下，由於本集團努力控制成本上漲，商用物業分部2014年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率保持穩定。然而，會所與服務分部之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下降了2個百分點至19%，主要由於香港特區政府對延長兩年山頂纜車營運權至2015年底而收取更高牌照費，以及泰國鄉村俱樂部因曼谷的政治局勢而令其收入下降。

折舊及攤銷

折舊及攤銷費用為 423 百萬港元（2013 年：395 百萬港元），主要與酒店業務有關。2014 年的折舊及攤銷費用增加，主要由於香港半島酒店翻新工程於 2013 年 4 月竣工後的全年折舊影響。鑑於折舊費用數額巨大，集團就資本性開支採納了一個五年計劃並定期檢討，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規模升級或翻新工程的情況。

非營業項目

非營業項目分析如下。

百萬港元	2014	2013
投資物業公允價值增值	496	1,403
減值虧損撥備	(132)	-
出售非上市股本票據的收益	-	3
	<u>364</u>	<u>1,406</u>

投資物業公允價值於年內增加，主要由於香港半島酒店購物商場及淺水灣綜合項目的評估市值增加所致。2013 年，由於成功重新調整了零售舖位租約，紐約半島酒店的公允價值亦錄得 523 百萬港元的升幅。

董事認為，王府半島酒店（待展開大規模翻新工程）及馬尼拉半島酒店於 2014 年 12 月 31 日的賬面值高於其各自的可收回金額。有鑒於此，該等酒店的賬面值減少 132 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。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。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 間公寓則繼續按公允價值列賬。

2014 年內，上海半島酒店按其競爭組別的平均房租及平均可出租客房收入方面繼續為市場領導者，並產生利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 247 百萬港元（2013 年：92 百萬港元），其中 129 百萬港元來自 11 間公寓單位的出售（2013 年：零港元）。此外，上海半島酒店綜合項目對酒店商場及餘下公寓進行重新估值，錄得未變現淨盈利 12 百萬港元（2013 年：虧損淨額 355 百萬港元，如前段所述，主要由於 19 間公寓由「投資物業」重新分類為「持作出售資產」產生未變現虧損）。

上海外灘半島酒店有限公司主要透過債務融資，且按餘下租約所限，酒店大樓須承受高昂的折舊費用，在計入折舊及淨融資費用之後，上海外灘半島酒店有限公司錄得虧損淨額 12 百萬港元。本集團應佔的虧損淨額為 6 百萬港元（2013 年：280 百萬港元）。

上海半島酒店的經營表現載於第 10 頁之業務概論。

比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的業績

本集團持有比華利山半島酒店及巴黎半島酒店各 20% 的權益。本集團應佔該兩間酒店的 2014 年虧損淨額為 35 百萬港元（2013 年：零港元），其中 22 百萬港元為於 2014 年 8 月 1 日開業的巴黎半島酒店產生的開業前支出。

比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的經營業績詳情載於第 13 及 14 頁業務概論一節。

財務狀況表

本集團於2014年12月31日的財務狀況保持強勁，股東資金按年增長2%至35,901百萬港元，每股價值為23.67港元（2013年為23.37港元）。本集團於2014年12月31日的綜合財務狀況表載於第30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	2014	2013	2014/2013 變動
固定資產	38,168	38,187	(0%)
其他長期資產	2,474	2,596	(5%)
銀行存款及現金	2,477	1,494	66%
其他資產	863	867	(0%)
	43,982	43,144	2%
計息借款	(5,481)	(5,486)	(0%)
其他負債	(2,350)	(2,284)	3%
	(7,831)	(7,770)	1%
淨資產	36,151	35,374	2%
代表			
股東資金	35,901	35,105	2%
非控股股東權益	250	269	(7%)
權益總額	36,151	35,374	2%

固定資產

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有十間酒店。除酒店物業外，本集團擁有住宅單位、辦公室大樓及商用物業作出租用途。

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2014年12月31日的公允估值。本集團的酒店、商用及其他物業於2014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%	12,172	10,038
紐約半島酒店	100%	2,413	1,764
王府半島酒店	76.6% *	1,493	1,244
芝加哥半島酒店	100%	1,342	1,146
東京半島酒店	100%	1,178	711
曼谷半島酒店	75%	741	751
馬尼拉半島酒店	77.4%	182	182
		<u>19,521</u>	<u>15,836</u>
商用物業			
淺水灣綜合項目	100%	16,566	16,566
山頂凌霄閣	100%	1,331	1,331
聖約翰大廈	100%	919	919
21 avenue Kléber	100%	548	548
1-5 Grosvenor Place	50%	3,447	3,447
The Landmark	70%**	88	88
		<u>22,899</u>	<u>22,899</u>
其他物業			
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	75%	232	252
鵝園渡假酒店、高爾夫球場及空置土地	100%	304	264
位於曼谷附近的空置土地	75%	330	330
其他	100%	207	92
		<u>1,073</u>	<u>938</u>
總市值／賬面值		<u>43,493</u>	<u>39,673</u>
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%	<u>5,341</u>	<u>5,019</u>
聯營公司持有的酒店物業			
巴黎半島酒店	20%	6,622	6,169
比華利山半島酒店	20%	<u>2,533</u>	<u>428</u>

* 本集團擁有王府半島酒店100%的經濟權益，於2033年合作期屆滿後，權益歸中國夥伴所擁有。

** 本集團擁有The Landmark 50%的經濟權益，於2026年合作期屆滿後，權益歸越南夥伴所擁有。

*** 不包括餘下8間持作銷售用途的公寓。

其他長期資產

於2014年12月31日，其他長期資產為2,474百萬港元（2013年：2,596百萬港元），主要包括本集團於上海半島酒店的50%權益、本集團於巴黎半島酒店的20%權益及於巴黎半島酒店的酒店經營權。餘額減少主要由於因歐元匯率下跌換算本集團於巴黎半島酒店的投資時產生的匯兌差額。匯兌差額按2014年的其他綜合收益列賬。

銀行存款及現金和計息借款

於2014年12月31日，本集團之銀行存款及現金增加至2,477百萬港元（2013年：1,494百萬港元），部分原因為延遲經營及項目支出，而計息借款則減至5,481百萬港元（2013年：5,486百萬港元）。營運產生之淨現金流足以應付年內現有資產的資本支出。本集團於截至2014年12月31日止年度的資本支出的概要載於第26頁。

現金流量

本集團截至2014年12月31日止年度之綜合現金流量表列於第31頁。下表概述導致本集團於2014年12月31日的銀行存款及現金增加之主要現金流動。

百萬港元	2014	2013
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,528	1,306
借方／貸方變動淨額	61	95
繳納稅項	(157)	(93)
經營活動所得現金淨額	1,432	1,308
現有資產的資本開支	(409)	(928)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	1,023	380
收購新物業	-	(2,293)
扣除股息及其他付款前的淨現金流入／(流出)	1,023	(1,913)

2014年納稅增加，主要是由於與2013年完成的香港半島酒店及淺水灣綜合項目翻新工程有關的非重覆性折舊免稅額所致。

本集團於年內來自除稅後的經營活動的現金淨額為1,432百萬港元（2013年：1,308百萬港元），其中409百萬港元（2013年：928百萬港元）用於支付現有資產的資本開支。

本集團現有資產及新收購開支的概要分析如下。

百萬港元	2014	2013
物業提升		
酒店		
香港半島酒店（包括客房翻新）	56	198
其他酒店	201	265
商用物業		
淺水灣綜合項目 （包括翻新de Ricou住宅大樓）	56	293
其它物業	49	50
會所與服務	47	122
	409	928
新收購		
1-5 Grosvenor Place	-	1,688
21 avenue Kléber	-	605
	-	2,293
	409	3,221

庫務管理

本集團在香港總公司集中管理其庫務活動。本集團在日常業務過程中面對流動資金、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。

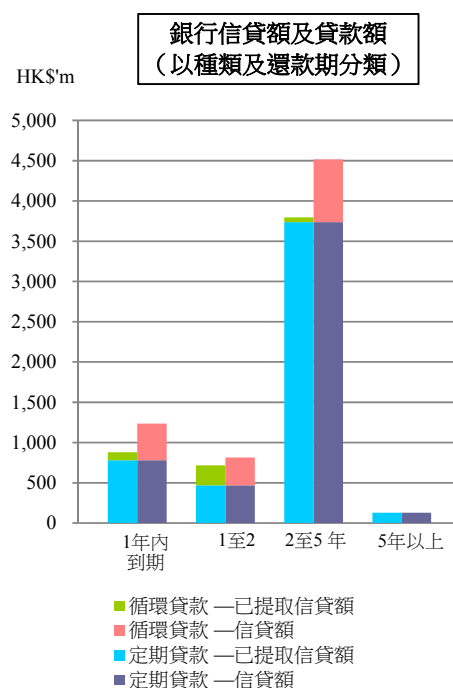
年內，本公司為其兩間全資附屬公司分別安排 20 億日元及 40 百萬美元的貸款融資，並為一間附屬公司安排 800 百萬泰銖的貸款融資，以為彼等到期的定期貸款再融資。

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 2014 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	2014					2013
	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	2,281	1,872	766	562	5,481	5,486
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%）	-	1,183	-	-	1,183	1,412
比華利山半島酒店（20%）	-	-	224	-	224	218
巴黎半島酒店（20%）	-	-	-	409	409	446
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	1,183	224	409	1,816	2,076
已併入及未併入綜合財務狀況表借貸總額	2,281	3,055	990	971	7,297	7,562

* 指香港上海大酒店應佔借貸



綜合損益表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2014	2013
營業額	2	5,838	5,508
銷貨成本		(467)	(463)
員工薪酬及相關費用		(2,052)	(1,951)
租金及水電		(577)	(586)
其他營業費用		(1,214)	(1,202)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,528	1,306
折舊及攤銷		(423)	(395)
營業盈利		1,105	911
利息收入		65	46
融資費用		(131)	(140)
淨融資費用		(66)	(94)
淨融資費用後盈利		1,039	817
應佔合資公司業績	8	(6)	(280)
應佔聯營公司業績	9	(35)	-
投資物業公允價值增值	7(b)	496	1,403
減值虧損撥備	7(a)	(132)	-
出售非上市股本票據的收益		-	3
除稅項前盈利		1,362	1,943
稅項			
本期稅項	3	(179)	(130)
遞延稅項	3	(52)	(101)
本年度盈利		1,131	1,712
盈利歸屬：			
本公司股東		1,146	1,712
非控股股東權益		(15)	-
本年度盈利		1,131	1,712
每股盈利，基本及攤薄 (港元)	4	0.76	1.14

綜合全面損益表 (百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2014	2013
本年度盈利	<u>1,131</u>	<u>1,712</u>
扣除稅項後本年度其他全面收入：		
其後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	(47)	314
— 合資公司的財務報告	(23)	33
— 借予聯營公司貸款	(109)	26
— 酒店經營權	(74)	26
	<u>(253)</u>	<u>399</u>
現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部分變動	(37)	(1)
— 由權益轉撥至損益表	25	38
	<u>(265)</u>	<u>436</u>
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	2	1
其他全面收入	<u>(263)</u>	<u>437</u>
本年度全面收入總額	<u>868</u>	<u>2,149</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	882	2,165
非控股股東權益	(14)	(16)
本年度全面收入總額	<u>868</u>	<u>2,149</u>

綜合財務狀況表 (百萬港元)

		於12月31日	
	附註	2014	2013
非流動資產			
固定資產			
物業、廠房及設備		5,620	5,963
投資物業		32,548	32,224
	7	38,168	38,187
合資公司權益	8	1,016	1,045
聯營公司權益	9	807	822
酒店經營權	10	611	693
衍生金融工具		-	8
遞延稅項資產		40	28
		40,642	40,783
流動資產			
存貨		92	100
應收貿易賬項及其他應收款項	11	583	575
應收合資公司款項		188	192
銀行存款及現金	12	2,477	1,494
		3,340	2,361
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	13	(1,180)	(1,175)
帶利息貸款	14	(878)	(550)
衍生金融工具		-	(13)
本年度稅項		(70)	(48)
		(2,128)	(1,786)
淨流動資產		1,212	575
資產總值減流動負債		41,854	41,358
非流動負債			
帶利息貸款	14	(4,603)	(4,936)
應付貿易賬項及其他應付款項	13	(260)	(276)
既定收益退休金供款淨額		(17)	(18)
衍生金融工具		(38)	(22)
遞延稅項負債		(785)	(732)
		(5,703)	(5,984)
淨資產		36,151	35,374
股本及儲備			
股本	15	4,544	751
儲備		31,357	34,354
歸屬本公司股東應佔權益總額		35,901	35,105
非控股股東權益		250	269
權益總額		36,151	35,374

綜合現金流量表 (百萬港元)

		截至12月31日止年度	
	附註	2014	2013
營業項目			
淨融資費用後盈利		1,039	817
調整：			
折舊	7(a)	415	392
酒店經營權攤銷	10	8	3
利息收入		(65)	(46)
融資費用		131	140
出售固定資產的虧損		2	6
營運資金變更前營業盈利		1,530	1,312
存貨減少／(增加)		6	(8)
應收貿易賬項及其他應收款項增加		(19)	(48)
應付貿易賬項及其他應付款項增加		72	145
營業產生的現金		1,589	1,401
淨稅項支付：			
已付香港利得稅		(107)	(46)
已付海外稅項		(50)	(47)
營業項目的淨現金收入		1,432	1,308
投資項目			
購買固定資產的付款		(409)	(928)
購買物業的付款		-	(2,293)
合資公司還款淨額		-	63
借予聯營公司貸款		(128)	(224)
出售非上市股本票據所得款項		-	3
投資項目的淨現金支出		(537)	(3,379)
融資項目			
提取定期貸款		1,076	2,366
償還定期貸款		(346)	(1,203)
循環貸款淨(減少)／增加		(455)	516
(存放)／提取3個月後到期的帶利息銀行存款淨額		(1,193)	54
利息及其他融資費用		(120)	(158)
利息收入		60	44
支付股息予本公司股東		(86)	(210)
支付股息予非控股股東		(5)	(4)
融資項目的淨現金(支出)／收入		(1,069)	1,405
現金及現金等價物淨減少		(174)	(666)
於1月1日的現金及現金等價物		1,036	1,682
匯率變動的影響		(23)	20
於12月31日的現金及現金等價物		839	1,036

12

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、香港公認會計原則編製。本財務報告亦符合香港公司條例之適用規定，當中根據新香港公司條例（第 622 章）第 9 部「賬目及審計」所指的過渡性及保留安排（載於該條例附表 11 第 76 至 87 條），就本財政年度及比較期間繼續沿用前公司條例（第 32 章）。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、合資公司、合營公司及聯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：

	2014	2013
酒店（附註6(a)）		
客房	1,889	1,768
餐飲	1,239	1,218
商業	747	687
其他	385	371
	<u>4,260</u>	<u>4,044</u>
商用物業（附註6(a)）	901	806
會所與服務（附註6(a)）	677	658
	<u>5,838</u>	<u>5,508</u>

3. 綜合損益表內的利得稅 (百萬港元)

	2014	2013
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項撥備	127	84
以往年度撥備不足／(超額撥備)	3	(6)
	<u>130</u>	<u>78</u>
本期稅項 — 海外		
本年度稅項淨支出	49	52
	<u>179</u>	<u>130</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	6	29
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	46	72
	<u>52</u>	<u>101</u>
總計	<u>231</u>	<u>231</u>

4. 每股盈利

(a) 每股盈利 — 基本

	2014	2013
本公司股東應佔盈利 (百萬港元)	1,146	1,712
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,509	1,502
每股盈利 (港元)	<u>0.76</u>	<u>1.14</u>
	<i>2014</i>	<i>2013</i>
	<i>(百萬股)</i>	<i>(百萬股)</i>
於1月1日已發行股份	1,502	1,502
向選擇以股份取代2013年末期現金股息及2014年 中期現金股息的股東發行及配發新股份的影響	7	-
於12月31日的加權平均股份數目	<u>1,509</u>	<u>1,502</u>

(b) 每股盈利 — 攤薄

於截至2014年及2013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

	2014	2013
已宣派及支付中期股息每股5港仙 (2013年：每股4港仙)	76	60
報告期間結束後建議分派末期股息每股18港仙 (2013年：每股12港仙)	273	180
	<u>349</u>	<u>240</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

	2014	2013
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付末期 股息每股12港仙 (2013年：每股10港仙)	180	150

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。以下本集團的須匯報分部，其呈報方式與向本集團高級行政管理人員作內部資料呈報以進行資源分配及表現評估所採用的方式一致。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，以組成須匯報分部。

6. 分部報告 (百萬港元) 續

(a) 分部業績 (百萬港元)

本集團截至 2014 年及 2013 年 12 月 31 日止年度的須匯報分部業績載列如下：

	酒店		商用物業		會所與服務		綜合	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
須匯報分部收入*	4,260	4,044	901	806	677	658	5,838	5,508
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的 須匯報分部營業盈利	818	649	582	521	128	136	1,528	1,306
折舊及攤銷	(385)	(358)	(10)	(10)	(28)	(27)	(423)	(395)
分部營業盈利	433	291	572	511	100	109	1,105	911
* 分部收入分析								
	2014	2013						
酒店								
— 客房	1,889	1,768						
— 餐飲	1,239	1,218						
— 商業	747	687						
— 其他	385	371						
	4,260	4,044						
商用物業								
租金收入：								
— 住宅物業	445	415						
— 辦公室	124	93						
— 商場	332	298						
	901	806						
會所與服務								
— 會所及顧問服務	171	172						
— 經營山頂纜車	124	121						
— 其他	382	365						
	677	658						
	5,838	5,508						

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。

6. 分部報告 (百萬港元) 續

(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、流動資產及酒店經營權。本集團於2014年及2013年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	附註	2014	2013
須匯報分部資產			
酒店		16,978	17,269
商用物業		21,440	21,273
會所與服務		1,036	1,013
		39,454	39,555
不予分類資產			
合資公司權益	8	1,016	1,045
聯營公司權益	9	807	822
衍生金融工具		-	8
遞延稅項資產		40	28
應收合資公司款項		188	192
銀行存款及現金	12	2,477	1,494
綜合資產總值		43,982	43,144

(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，合資公司、合營公司和聯營公司則以營運地點劃分。

	外界客戶收入		指定非流動資產	
	2014	2013	2014	2013
香港	2,775	2,505	29,092	28,689
其他亞洲地區*	1,718	1,786	4,584	4,961
美國	1,290	1,190	3,254	3,199
歐洲	55	27	3,672	3,898
	5,838	5,508	40,602	40,747

* 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	其他 投資物業	持作重建 的投資物業	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)	23	102	-	(313)
增置	-	10	585	595	900	1,688	-	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	30,434	1,790	1	44,802
代表：								
成本	963	6,940	4,674	12,577	-	-	1	12,578
估值 — 2013年	-	-	-	-	30,434	1,790	-	32,224
	963	6,940	4,674	12,577	30,434	1,790	1	44,802
於2014年1月1日	963	6,940	4,674	12,577	30,434	1,790	1	44,802
匯兌調整	(1)	(101)	(81)	(183)	(111)	(104)	-	(398)
增置	-	16	295	311	43	-	-	354
出售	-	(4)	(42)	(46)	-	-	-	(46)
轉撥	-	47	(47)	-	-	-	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	459	37	-	496
於2014年12月31日	962	6,898	4,799	12,659	30,825	1,723	1	45,208
代表：								
成本	962	6,898	4,799	12,659	-	-	1	12,660
估值 — 2014年	-	-	-	-	30,825	1,723	-	32,548
	962	6,898	4,799	12,659	30,825	1,723	1	45,208
累計折舊及減值虧損：								
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
於2014年1月1日	351	3,381	2,882	6,614	-	-	1	6,615
匯兌調整	-	(26)	(52)	(78)	-	-	-	(78)
年內計提	-	146	269	415	-	-	-	415
減值虧損	-	74	58	132	-	-	-	132
出售時撥回	-	(4)	(40)	(44)	-	-	-	(44)
於2014年12月31日	351	3,571	3,117	7,039	-	-	1	7,040
賬面淨值：								
於2014年12月31日	611	3,327	1,682	5,620	30,825	1,723	-	38,168
於2013年12月31日	612	3,559	1,792	5,963	30,434	1,790	-	38,187

7. 固定資產 (百萬港元) 續

(a) 固定資產變動續

2014 年內，本集團購入成本值 354 百萬港元 (2013 年：3,183 百萬港元) 的固定資產項目。

本集團評估其固定資產 (不包括投資物業) 於報告日期的可收回金額。根據該評估，董事認為，由於王府半島酒店將要進行的大型翻新工程及其餘下租約，於 2014 年 12 月 31 日王府半島酒店的可收回金額低於其賬面值。此外，馬尼拉半島酒店餘下的租約較短 (僅為 12 年)，且考慮到馬尼拉供應過盛及市場價格敏感，董事認為，馬尼拉半島酒店的可收回金額低於其賬面值。因此，王府半島酒店及馬尼拉半島酒店的賬面值減值至其可收回金額，並於截至 2014 年 12 月 31 日止年度確認 132 百萬港元減值虧損，其中包括持作自用的酒店及其他建築物 74 百萬港元及廠房、機器及其他固定資產 58 百萬港元。

- (b) 本集團所有投資物業已於 2014 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價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。

7. 固定資產 (百萬港元) 續

(c) 持作重建的投資物業

本集團投資物業包含本集團擁有倫敦 1-5 Grosvenor Place (「該物業」) 業務 50% 經濟利益。本集團於 2013 年 7 月 25 日收購該物業，並於 2014 年 12 月 31 日，該物業為持作出租用途，其公允價值為 1,723 百萬港元 (2013 年：1,790 百萬港元)。本集團擬在達成多項條件 (包括取得規劃許可) 後，與其合營夥伴合作，將該物業重建為包括半島酒店及豪華住宅的多用途綜合項目。

8. 合資公司權益 (百萬港元)

	2014	2013
應佔淨資產	495	524
借予合資公司貸款 (附註8(b))	521	521
	<u>1,016</u>	<u>1,045</u>

(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 2014 年 12 月 31 日，EGL 及 PSW 的已繳足股本分別為 1 港元 (2013 年：1 港元) 及 117,500,000 美元 (2013 年：117,500,000 美元)。

(b) 借予合資公司貸款為美元貸款，為無抵押及免息，且並無固定還款期。

(c) PSW 已抵押其物業 (包括其土地使用權)，以作為 2,500 百萬人民幣信貸額的抵押品。於 2014 年 12 月 31 日，已提取貸款為 2,367 百萬港元 (1,893 百萬人民幣) (2013 年：2,825 百萬港元 (2,209 百萬人民幣))。該等已抵押資產賬面淨值為 5,278 百萬港元 (4,221 百萬人民幣) (2013 年：6,108 百萬港元 (4,776 百萬人民幣))。

8. 合資公司權益 (百萬港元) 續

(d) 以下為本集團擁有 50% 股權的合資公司的財務資料概要：

	2014	2013
非流動資產	5,019	5,201
流動資產	475	1,189
流動負債	(516)	(955)
非流動負債	(3,989)	(4,388)
淨資產	989	1,047
收入*	1,639	553
銷貨成本及營業費用	(1,392)	(461)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	247	92
折舊	(96)	(102)
淨融資費用	(175)	(195)
扣除非營業項目前虧損	(24)	(205)
扣除稅項後非營業項目 **	12	(355)
本年度虧損	(12)	(560)
本集團應佔合資公司的業績	(6)	(280)

* 包括出售公寓的所得款項 1,044 百萬港元 (2013 年：零港元)。

** 投資物業估值調整淨額。

9. 聯營公司權益 (百萬港元)

	2014	2013
聯營公司權益	807	822

(a) 按權益法計入本集團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
Le 19 Avenue Kléber	法團公司	法國	100,000歐元	20%	酒店營運
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 則持有巴黎半島酒店。

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。董事局已檢討本集團於 BHP 的權益的入賬方法，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。重新分類並無對截至 2013 年 12 月 31 日止年度本集團財務狀況及財務業績造成重大影響。

- (b) 聯營公司餘下權益包括借予 Al Maha 的貸款 796 百萬港元 (2013 年：822 百萬港元)。
- (c) Majestic 已將其酒店物業抵押，作為 217 百萬歐元 (2,047 百萬港元) 信貸額的抵押品。於 2014 年 12 月 31 日，已提取貸款為 217 百萬歐元 (2,047 百萬港元) (2013 年 12 月 31 日：208 百萬歐元 (2,230 百萬港元))。於 2014 年 12 月 31 日，該等已抵押資產的賬面淨值為 654 百萬歐元 (6,169 百萬港元) (2013 年 12 月 31 日：566 百萬歐元 (6,056 百萬港元))。
- (d) BHP 的酒店物業已抵押予獨立金融機構，作為 145 百萬美元 (1,131 百萬港元) (2013 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 54.8 百萬美元 (427 百萬港元) (2013 年 12 月 31 日：76 百萬美元 (593 百萬港元))。

9. 聯營公司權益 (百萬港元) 續

(e) 以下為本集團擁有 20% 股權的聯營公司的整體財務資料概要：

	2014	2013 **
來自持續經營業務的淨虧損，包括開業前支出	(175) *	-
來自已終止經營業務的除稅後盈利或虧損	-	-
其他全面收入	-	-
全面收入總額	<u>(175)</u>	<u>-</u>
本集團應佔聯營公司的業績	<u>(35)</u>	<u>-</u>

* 包括已於 2014 年 8 月 1 日開業的巴黎半島酒店產生的開業前支出 109 百萬港元。於巴黎半島酒店開業前，本集團應佔 Le 19 Avenue Kléber、Majestic 及 Al Maha 的業績甚微。

** 由於本集團以往將 BHP 分類為非上市股本票據，及於 2013 年 12 月 31 日重分類為一間聯營公司，故比華利山半島酒店 2013 年度業績並未按權益列賬。

10. 酒店經營權 (百萬港元)

	2014	2013
成本		
於1月1日	801	775
匯兌調整	<u>(74)</u>	<u>26</u>
於12月31日	<u>727</u>	<u>801</u>
累計攤銷		
於1月1日	(108)	(105)
年內攤銷	<u>(8)</u>	<u>(3)</u>
於12月31日	<u>(116)</u>	<u>(108)</u>
賬面淨值	<u>611</u>	<u>693</u>

年內的攤銷支出已在綜合損益表內計入為「折舊及攤銷」。

酒店經營權指本集團就比華利山半島酒店及巴黎半島酒店經營權應佔的成本。

11. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	2014	2013
應收貿易賬項	241	242
租約按金、預付費用及其他應收款項	338	328
可收回稅項	4	5
	583	575

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 88 百萬港元 (2013 年: 133 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：

	2014	2013
本期	215	196
逾期少於1個月	18	32
逾期1至3個月	6	12
逾期超過3個月但少於12個月	2	2
逾期金額	26	46
	241	242

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)

	2014	2013
帶利息銀行存款	2,305	1,378
銀行存款及現金	172	116
銀行存款及現金總額	2,477	1,494
減：3個月後到期的銀行存款	(1,633)	(440)
銀行透支 (附註14)	(5)	(18)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	839	1,036

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 989 百萬港元 (2013年：920 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)

	2014	2013
應付貿易賬項	145	140
應付利息	7	6
應付固定資產款項	50	103
租客按金	381	357
賓客按金及禮券	139	140
高爾夫球會籍按金	99	102
其他應付款項	619	603
按攤銷成本計量的金融負債	1,440	1,451
減：應付貿易賬項及其他應付款項的 非流動部分	(260)	(276)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,180	1,175

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 375 百萬港元 (2013年：369 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：

	2014	2013
少於3個月	142	138
3至6個月	3	1
超過6個月	-	1
	<u>145</u>	<u>140</u>

14. 帶利息貸款 (百萬港元)

	2014	2013
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	6,359	6,535
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	336	276
	<u>6,695</u>	<u>6,811</u>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	5,477	5,519
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	44	18
	<u>5,521</u>	<u>5,537</u>
減：未攤銷融資費用	(40)	(51)
	<u>5,481</u>	<u>5,486</u>
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	873	532
須於接獲通知時償還的銀行透支 (附註12)	5	18
	<u>878</u>	<u>550</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
1至2年	716	951
2至5年	3,797	4,036
5年以上	130	-
	<u>4,643</u>	<u>4,987</u>
減：未攤銷融資費用	(40)	(51)
長期銀行貸款的非流動部分	4,603	4,936
帶利息貸款總額	<u>5,481</u>	<u>5,486</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，已動用的貸款將按接獲通知時繳還。本集團定期監察其遵守該等條款的情況。於2014年及2013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

	2014		2013	
	股份數目 (百萬股)	百萬港元	股份數目 (百萬股)	百萬港元
法定：(附註 i)				
每股0.5港元的普通股 (附註 ii)	-	-	1,800	900
已發行及繳足的普通股				
於1月1日	1,502	751	1,502	751
根據以股代息計劃發行的股份 (附註 iv)	15	170	-	-
於2014年3月3日向 無股份面值制度過渡 (附註 iii)	-	3,623	-	-
於12月31日	1,517	4,544	1,502	751

2014年發行的所有普通股在各方面均與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

- i) 根據已於2014年3月3日生效的新香港公司條例（第622章），法定股本概念不再存在。
- ii) 根據新香港公司條例（第622章）第135條，本公司股份於2014年3月3日起不再具備股份面值或名義價值。該過渡概無對已發行股份數目或任何股東的相對權益構成影響。
- iii) 根據新香港公司條例（第622章）附表11第37條所載列的過渡性條文，任何股份溢價賬的餘額及資本贖回儲備已於2014年3月3日成為本公司股本一部分。
- iv) 2014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	股份價格 港元	增加股本 百萬港元
2013年末期以股代息	10.7	11.188	120
2014年中期以股代息	4.2	11.836	50
	14.9		170

16. 資本承擔 (百萬港元)

於 2014 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：

	2014			2013		
	已訂約	已授權惟 未訂約	總計	已訂約	已授權惟 未訂約	總計
本集團的資本承擔	242	2,523	2,765	84	1,962	2,046
本集團佔合資／聯營公司 的資本承擔						
— 一間合資公司	-	10	10	-	9	9
— 聯營公司	-	17	17	86	124	210
	242	2,550	2,792	170	2,095	2,265

本集團的資本承擔包括翻新王府半島酒店、芝加哥半島酒店、21 avenue Kléber 及鷓園的已授權法定資本開支，以及本集團現有物業的正常資本開支。有關倫敦半島項目及仰光半島酒店項目的金額包括已授權出的用於在建設開始前完成的研究、規劃及和準備相關調研及後續工作的款項。

17. 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5披露。

公司其他資料

企業責任及可持續發展

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 2014 年報中的可持續發展概覽及數據摘要（「可持續發展報告」）詳盡論述本集團履行 2020 願景的進展及有關可持續發展的重要事項。可持續發展報告按全球報告倡議組織（「GRI」）G4 可持續發展報告指引之核心披露水平報告本集團的企業責任及可持續發展表現。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。

企業管治

本公司深信秉持誠信、透明及責任的原則是公司成功及可持續發展的基礎，從而致力確保遵循最高的企業管治水平。本公司確信良好的企業管治有助提升及保障股東及其他業務相關人士的利益，本公司的目標是在完善的政策、程序及管理系統框架下營運。2014年報的企業管治報告概述了本公司的管治理念和其優化措施及工作項目。

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」），並將上市規則附錄十四企業管治守則（「管治守則」）內所有原則都應用於該守則內。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，詳情於企業管治報告披露。

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

本公司或其附屬公司於年內並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

董事及指定僱員買賣本公司證券

本公司已採納董事進行本公司證券交易的守則（「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，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2014年12月31日止年度的末期股息，每股18港仙（2013年：每股12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2015年6月19日派發予於2015年5月19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2015年5月22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發言及投票之權利:

最後遞交轉讓文件時間	2015年5月6日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2015年5月7日至5月11日 (包括首尾兩天)
記錄日期	2015年5月11日
股東週年大會	2015年5月11日

有關收取末期股息之權利:

最後遞交轉讓文件時間	2015年5月14日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2015年5月15日至5月19日 (包括首尾兩天)
記錄日期	2015年5月19日
遞交以股代息選擇表格截止日期	2015年6月10日下午4時30分
末期股息派息日期	2015年6月19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發言及投票、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2015年5月11日正午12時假座香港半島酒店舉行。股東週年大會通告及2014年報將約於2015年4月8日派送予各股東，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，2015年3月20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
包立賢

執行董事
董事總經理兼行政總裁
郭敬文

營運總裁
包華

財務總裁
郭艾朗

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