

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、銀行家及其他有意與我們合作的業務相關人士而編制。

非會計表現指標

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

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

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

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。本集團的財務報告摘要載於財務業績概覽的第32及33頁。

財務報告的編制原則

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制。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，是為編制一般用途的財務報告而設。於編制財務報告時，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本集團的營運表現，本財務概論載入營運及非會計財務表現指標，以補充財務報告所載的資料。本集團個別酒店及商用物業的主要營運數據概要載於十年業務概況的第143至145頁。

本集團的經調整資產淨值

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(而非公允價值方式)作為其酒店(不包括位於酒店的商場及辦公室)及高爾夫球場的會計政策。根據成本入賬法，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日的公允市價作評估，估值詳情載於第51頁。倘該等資產按公允市價而非按成本減除折舊及任何減值撥備列賬，本集團的股東應佔淨資產較已報告的股東應佔淨資產33,144百萬港元增加3,246百萬港元或10%。

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：

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價	3,619	3,641
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(373)	(393)
	3,246	3,248
經調整的股東應佔淨資產	36,390	34,703
經審核的每股淨資產(港元)	22.07	21.11
經調整的每股淨資產(港元)	24.23	23.29

經調整資產淨值

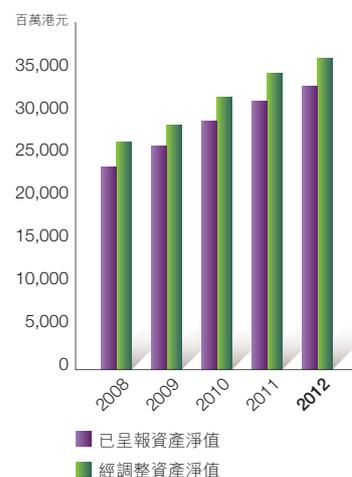
+ 4%

24.23 港元
2011年為23.29 港元

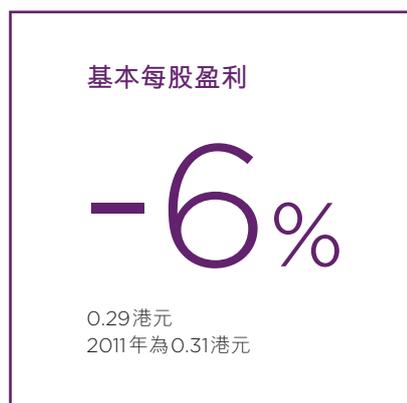
賬面上的資產淨值並未能公允地反映集團的潛在價值，因為酒店及高爾夫球場按成本減除折舊而並非按公允價值方式計量。為了向使用本財務報告的人士提供更多有關本集團資產淨值的資料，本集團展示的經調整資產淨值是以獨立第三方所評估的公允價值作調整。

下圖為過去5年集團經調整資產淨值變動的總結。

資產淨值



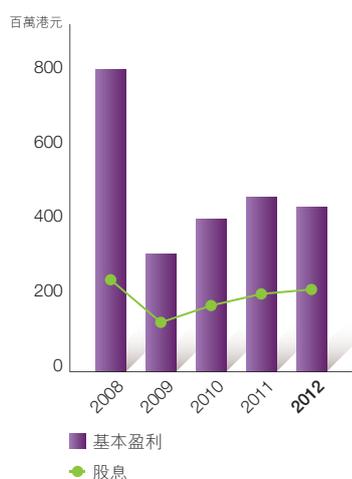
財務概論



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。

下圖為2008-2012年集團基本盈利。

基本盈利



損益表分析本集團本年的財務表現，並反映盈利能力及提供比較數字。

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。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，詳情載列如下。

集團的基本盈利下降主要由於香港半島酒店及淺水灣影灣園 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。第39及43頁詳細列出這兩項主要資產的翻新工程帶來之影響。

百萬元	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。

下頁為本集團於年底的業績概要，而其綜合損益表則刊載於第148頁。

本集團業績的詳盡討論刊載於本章節的第37至50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%)
應佔上海半島酒店的業績	(125)	(85)	47%
非營業項目	1,119	1,821	(39%)
稅項	(170)	(203)	(16%)
全年盈利	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

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，酒店分部收入於2012年依然錄得3%的增長。

商業物業分部，縱然2012年香港的住宅租務市場維持強勁，淺水灣影灣園的de Ricou服務式住宅進行翻新工程，導致本分部的收入減少1%。

會所與服務分部的收入增長12%，主要是由於半島商品生意增長所致。

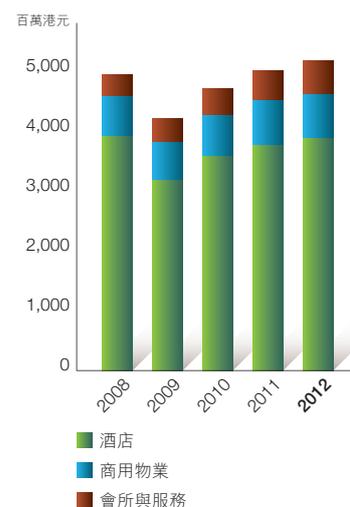
下頁的圖表乃以業務分部及地域分部劃分的綜合營業額概要。

營業額	5,178 百萬港元	+3%
酒店	3,885 百萬港元	+3%
商業物業	733 百萬港元	-1%
會所與服務	560 百萬港元	+12%

營業額為服務、產品及設施(包括管理費及租金收入)之發單金額總數。

下圖為於2008-2012年以業務所劃分的營業額：

以業務所劃分的營業額



財務概論

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%

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均較2011年錄得增長。

酒店分部

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6樓亦新添商務會議中心及婚宴沙龍。

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。酒店的可出租客房收入(扣除不可出租的房間)較2011年上升22%；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%。舖面重新裝飾後租戶組合的質素亦進一步提升。辦公室大樓方面，即使6樓已更改為商務會議中心及婚宴沙龍，其營業額較2011年依然增長2%。

香港半島酒店	
營業額	1,025百萬港元 -11%
出租率	+5pp
平均房租	+14%
平均可出租客房收入	+22%

香港半島酒店的總營業額較去年減少11%(131百萬港元)，此乃由於酒店業務的營業額減少21%(159百萬港元)所致；然而，來自商業部分的營業額則增加7%(28百萬港元)。

入住率及平均可出租客房收入以非翻新中的客房數目計算，非翻新中的客房佔客房總數52%。房租增長大多由經翻新的客房所帶動。

財務概論

王府半島酒店

營業額
417百萬港元 **+8%**

出租率 **+4pp**

平均房租 **-3%**

平均可出租客房收入 **+4%**

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鋪，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。這些旗艦店完成工程後，半島商場在中國內地的領導地位將進一步提升。

紐約半島酒店

營業額
566百萬港元 **+3%**

出租率 **+2pp**

平均房租 **-1%**

平均可出租客房收入 **+1%**

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

營業額
469百萬港元 **+5%**

出租率 **+3pp**

平均房租 **+2%**

平均可出租客房收入 **+7%**

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，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。

東京半島酒店	
營業額	814百萬港元 +16%
出租率	+11pp
平均房租	+5%
平均可出租客房收入	+25%

曼谷半島酒店	
營業額	225百萬港元 +17%
出租率	+13pp
平均房租	-8%
平均可出租客房收入	+17%

馬尼拉半島酒店	
營業額	302百萬港元 +11%
出租率	+3pp
平均房租	+5%
平均可出租客房收入	+9%

財務概論

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如下以供參考。

上海半島酒店	
營業額	492百萬港元 +7%
出租率	+0 pp
平均房租	-3%
平均可出租客房收入	-2%

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	
營業額	481百萬港元 +14%
出租率	+5 pp
平均房租	+6%
平均可出租客房收入	+14%

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。

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

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。



摩天台的訪客人次增加3%，至接近2百萬人次；摩天台於2012年的營業額上升4%至43百萬港元。

財務概論

聖約翰大廈，香港

營業額
45百萬港元 +0%

出租率 -9pp

每平方呎租金回報 +0%

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

營業額
39百萬港元 -0%

出租率
-11pp
(辦公室)

+11pp
(住宅)

每平方呎租金回報
-17%
(辦公室)

+12%
(住宅)

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。

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。

會所與服務分部

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/		
	2012	2011	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%

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%。

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。

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。

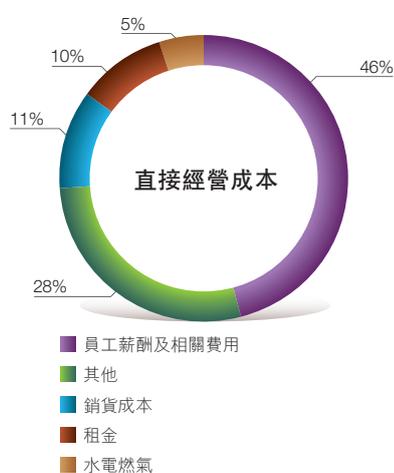
鵝園現正關閉並進行翻新工程。新設計出自Bob Barry Design Associates手筆，展現加州牧場及西班牙殖民地風格；新面目讓人舒適且別具加州情懷。鵝園預計於2013年3月底重開。

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。

財務概論

直接經營成本
3,977百萬港元

+5%



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載於下頁。

於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。更多有關我們如何管理員工健康及安全的資料，請參考「可持續發展概論」。

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%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水電燃氣成本控制為淨增加3%。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年整體節省水電燃氣開支1.4百萬港元。本集團環保計劃之進一步詳情載列於「可持續發展概論」。

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%

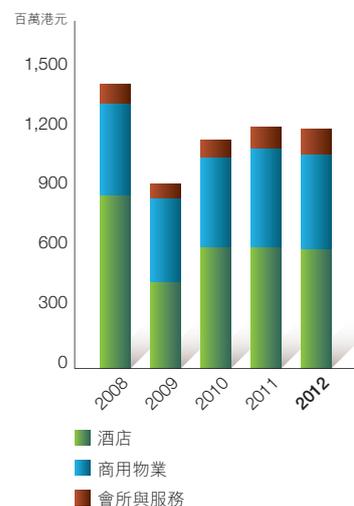
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

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。

下頁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。

以業務劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

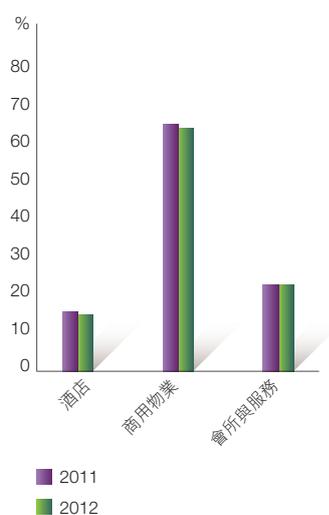


利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,201百萬港元	-1%
酒店	596百萬港元	-1%
商用物業	474百萬港元	-4%
會所與服務	131百萬港元	+16%

財務概論

利息、稅項、折舊及攤銷前 營業盈利(百萬港元)	其他			總數
	香港	亞洲地區	美國	
2012				
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%
2012/2011 變動	(12%)	104%	125%	(1%)

利息、稅項及攤銷前營業盈利率



2012年酒店分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率較2011年下降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%

折舊及攤銷

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

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)
	<u>1,119</u>	<u>1,821</u>

應佔合營公司業績

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)。但由於公司因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)。

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。

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。非營業項目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。

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。

財務概論

上海半島酒店有限公司的損益表概要如下：

百萬港元	2012/		
	2012	2011	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

財務狀況表概述本集團於結算日的資產和負債，以及淨資產的融資方式。

於2012年12月31日的綜合財務狀況表刊載於第150頁，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。

	集團權益	100% 價值	
		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，權益歸中國夥伴所擁有。

財務概論

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。

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。

集團在計算其於酒店管理合約投資時先以成本入賬，再減去累計折舊及減值虧損。

合營公司權益

於2012年12月31日的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

於2012年12月31日聯營公司的結餘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

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。

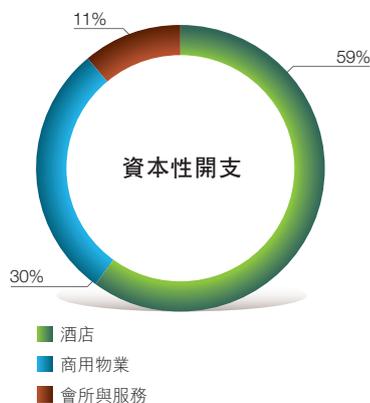
現金流量表

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153頁，下表為主要現金流入與流出之概要。

現金流量表就本集團財務狀況的變動提供資料，為集團的已呈報收入與營運現金流量作出對賬，以及分析年內如何應用營運產生的現金於投資及融資項目。

百萬港元	截至12月31日 止年度	
	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

財務概論



資本承擔是指計劃在不久的將來將用於資本性開支的資金金額。

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 服務式住宅大樓的改裝工程)	220	56
其他	42	26
會所與服務	94	16
	875	312

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)，有關分析見下頁。

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						
- 一間合營公司	3	19	22	-	13	13
- 聯營公司	227	160	387	195	215	410

或然負債

於2012年12月31日，本集團及本公司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。

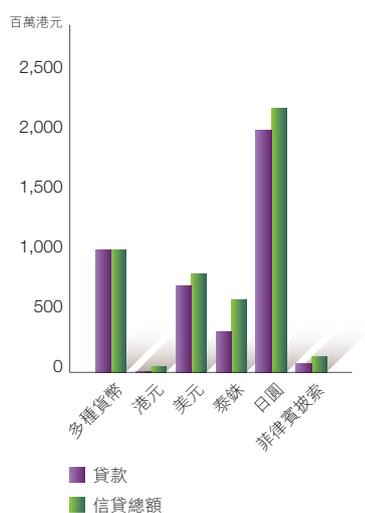
或然負債是指由本集團就將來可能會或可能不會發生的事件(例如訴訟)估計該等事情所招致之潛在負債。由於經濟利益流失的機會不大，再者有關金額的估計亦不可靠，所以或然負債並未計算在財務狀況表內。

百萬港元	集團		公司	
	2012	2011	2012	2011
為附屬公司貸款及其他銀行 額提供之擔保	-	-	4,239	4,393
其他擔保	1	1	1	1
	1	1	4,240	4,394

財務概論

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。

銀行信貸額及貸款(以貨幣分類)



本集團屬下各公司的長期財務承擔一般以具有強勁營運現金流量的貨幣作相應安排，從而建立自然貨幣對沖。

毋須調整報告期間結束後事項

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。

庫務管理

借貸

年內，總借貸減少至4,174百萬港元(2011年：4,319百萬港元)。

除已併入本集團綜合財務狀況表的借貸外，上海半島酒店(本集團擁有50%權益)、比華利山半島酒店(本集團擁有20%權益)及巴黎半島酒店(本集團擁有20%權益)從銀行取得無追索權借貸。由於擁有該兩家酒店的企業並非本公司的附屬公司，故上述借貸並無併入財務狀況表內。年內，上海外灘半島酒店有限公司與中國農業銀行訂立為期15年金額25億人民幣的定期貸款協議，為將到期的貸款再融資。

於2012年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：

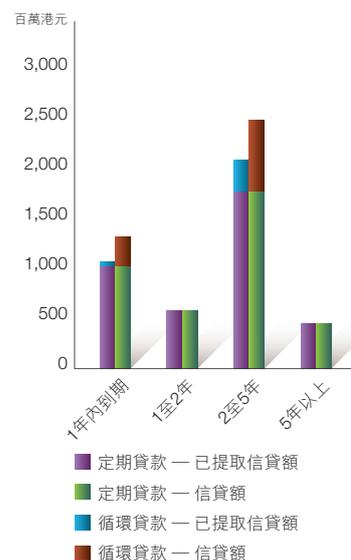
百萬港元	2012				2011	
	香港	其他 亞洲 地區	美國	歐洲	總數	總數
已併入綜合財務狀況表總借貸	1,031	2,427	716	-	4,174	4,319
本集團應佔借貸 (並未併入綜合財務狀況表*)						
上海半島酒店 (50%)	-	1,425	-	-	1,425	1,176
比華利山半島酒店 (20%)	-	-	218	-	218	218
巴黎半島酒店 (20%)	-	-	-	215	215	42
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	1,425	218	215	1,858	1,436
已併入及未併入綜合財務狀況表總借貸	1,031	3,852	934	215	6,032	5,755

* 指香港上海大酒店應佔借貸。

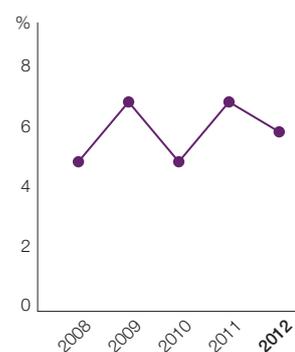
計及現金2,185百萬港元(2011年：1,984百萬港元)後，綜合淨借貸較2011年2,335百萬港元減少至1,989百萬港元。現金增加主要由於集團獲得其擁有50%權益的上海半島酒店所償還之373百萬港元(300百萬人民幣)部分信託貸款所致。因此，集團的資本與負債比率由7%下降至6%。

另外，於2012年8月，本集團透過其全資附屬公司HSH Financial Services Limited與日本政策投資銀行訂立為期6年金額50億日圓的固定利率定期貸款協議，旨在預先償還將於2014年到期的現有債項，以及將貸款還款期伸延至2018年。集團的平均貸款期限由2.3年延長至2.4年。

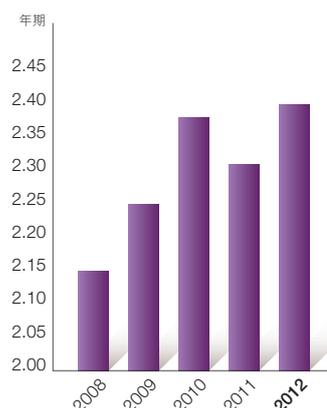
銀行信貸額及貸款額
(以種類及還款期分類)



資本與負債比率

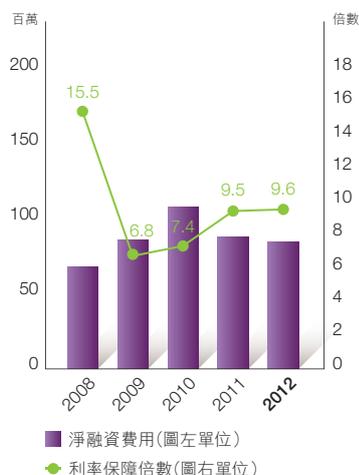


平均貸款期限

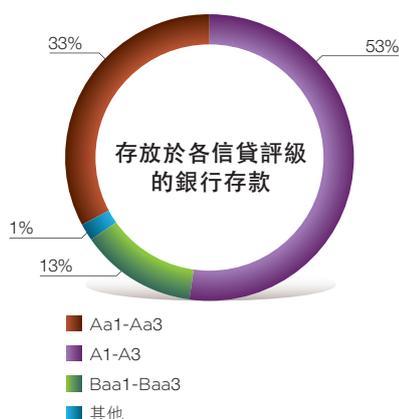
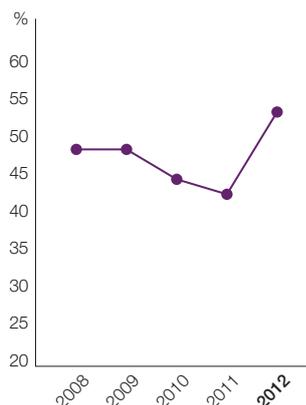


財務概論

淨融資費用及利率保障倍數



長期固定利率貸款佔總貸的百分比 (計入對沖效應後)



利率風險

2012年的融資費用合共141百萬港元(2011年：137百萬港元)。扣除利息收入56百萬港元(2011年：49百萬港元)後，已在損益表確認的淨融資費用為85百萬港元(2011年：88百萬港元)。

在計及所有對沖活動後，本年度加權平均總利率輕微上升至3.2%(2011年：3.1%)。按營業盈利除以淨融資費用計算之利息保障倍數於2012年上升至9.6倍(2011年：9.5倍)。

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

於2012年12月31日，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重是54%(2011年：43%)。

本集團利率風險管理政策的重點在於減少本集團因利率變動所受的影響。

除以固定利率方式直接集資外，本集團亦會利用利率掉期或跨貨幣利率掉期管理其長期利率風險。

信貸風險

截至2012年12月31日，逾90%的銀行現金及100%的衍生工具投資均是與最少具投資級別信貸評級的金融機構進行交易。

當存放剩餘資金時，本集團會與最少具投資級別信貸評級的交易對手進行交易，以管理交易對手不履約的風險。然而，在發展中國家，可能有必要與信貸評級較低的銀行進行交易。

衍生工具僅作對沖用途，而不會用作投機。由於影響深遠，本集團只會與最少具投資級別信貸評級的交易對手進行衍生工具交易，即使在發展中國家亦然。

股價資料

於2013年3月13日，本公司的股票收市價為13.50港元，公司市值為203億港元(即26億美元)，相對本公司股東應佔淨資產折讓39%，亦較經調整淨資產折讓44%(請參閱第35頁)。

2012年的平均收市價為10.16港元，於2012年2月29日錄得最高股價11.92港元，並於2012年1月3日錄得最低股價8.63港元。

股票價格及指數



股息

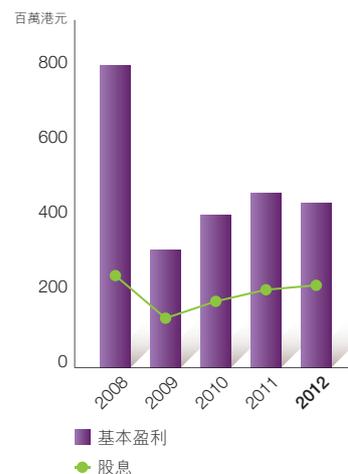
除資本增值(以過往股價表現顯示)外，本公司透過派發股息為股東帶來投資回報。於過去5年，本公司的派息率約為基本盈利的40%。

由於營運表現持平，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。

總股東回報

總股東回報按股票的資本性收益及股息計算。於2012年，香港上海大酒店的總股東回報為27.51%。於2007年至2012年期間，本公司提供按年總股東回報為-3.31%，而恒生指數及亞太地區酒店分類指數在同期分別錄得-0.83%和6.21%。

基本盈利



本公司股份相對不同指數的回報率

