

財務報告

綜合損益表	188
綜合全面損益表	189
綜合財務狀況表	190
母公司財務狀況表	191
綜合權益變動表	192
綜合現金流量表	193
財務報告附註	
1. 合規聲明	194
2. 營業額	194
3. 淨融資費用後盈利	195
4. 融資費用	195
5. 綜合損益表內的利得稅	196
6. 主要管理人員薪酬	197
7. 本公司股東應佔盈利	197
8. 其他全面收入	197
9. 每股盈利	198
10. 股息	198
11. 分部報告	199
12. 固定資產	201
13. 附屬公司投資	206
14. 合營公司權益	208
15. 聯營公司權益	208
16. 合資公司權益	209
17. 酒店經營權	210
18. 衍生金融工具	211
19. 財務狀況表內的利得稅	212
20. 存貨	213
21. 應收貿易賬項及其他應收款項	214
22. 銀行存款及現金	215
23. 應付貿易賬項及其他應付款項	215
24. 帶利息貸款	216
25. 股本	217
26. 儲備	218
27. 借予高級人員的貸款	220
28. 僱員退休福利	220
29. 財務風險管理及公允價值	223
30. 承擔	232
31. 或然負債	233
32. 重大關聯人士交易	234
33. 毋需調整報告期間結束後事項	236
34. 不明朗因素估計的主要來源	236
35. 重要會計政策	237
36. 會計政策的變動	247
37. 截至2013年12月31日止年度已頒布但尚未生效的修訂、新訂準則及闡釋之潛在影響	249
獨立核數師報告	250

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	4	(140)	(141)
淨融資費用		(94)	(85)
淨融資費用後盈利	3	817	732
應佔合資公司業績	16	(280)	(125)
投資物業公允價值增值	12(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	5	(130)	(106)
遞延稅項	5	(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)	9	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10。

綜合全面損益表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2013	2012 (重列)
本年度盈利		1,712	1,556
扣除稅項後本年度其他全面收入：	8		
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		26	11
		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		38	44
		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		1	1
本年度全面收入總額		2,149	1,796
全面收入總額歸屬：			
本公司股東		2,165	1,785
非控股股東權益		(16)	11
本年度全面收入總額		2,149	1,796

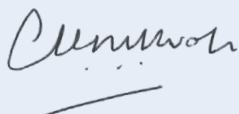
綜合財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於12月31日	
		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
	12	38,187	34,123
聯營公司權益	15	822	572
合資公司權益	16	1,045	1,229
酒店經營權	17	693	670
衍生金融工具	18(a)	8	–
遞延稅項資產	19(b)	3	46
		40,758	36,640
流動資產			
存貨	20	100	96
應收貿易賬項及其他應收款項	21	575	568
應收合資公司款項	32(e)	192	311
衍生金融工具	18(a)	–	7
銀行存款及現金	22	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	23	(1,175)	(1,113)
帶利息貸款	24	(550)	(1,078)
衍生金融工具	18(a)	(13)	(52)
本年度稅項	19(a)	(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	24	(4,936)	(3,096)
應付貿易賬項及其他應付款項	23	(276)	(285)
既定收益退休金供款淨額	28(a)	(18)	(19)
衍生金融工具	18(a)	(22)	(36)
遞延稅項負債	19(b)	(707)	(655)
		(5,959)	(4,091)
淨資產		35,374	33,439
股本及儲備			
股本	25	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

經董事局於2014年3月17日核准，並由下列董事代表簽署：



米高嘉道理爵士



郭敬文

第194至249頁的附註為本財務報告的一部分。

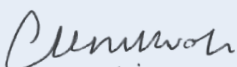
母公司財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於12月31日	
		2013	2012
非流動資產			
附屬公司投資	13	–	–
流動資產			
應收貿易賬項及其他應收款項	21	12,203	11,800
衍生金融工具	18(b)	–	43
銀行存款及現金		31	379
		12,234	12,222
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	23	(94)	(71)
衍生金融工具	18(b)	–	(36)
		(94)	(107)
淨流動資產		12,140	12,115
非流動負債			
遞延稅項負債		–	(1)
		–	(1)
淨資產		12,140	12,114
股本及儲備			
股本	25	751	751
儲備	26(a)	11,389	11,363
權益總額		12,140	12,114

經董事局於2014年3月17日核准，並由下列董事代表簽署：



米高嘉道理爵士



郭敬文

綜合權益變動表 (百萬港元)

截至12月31日止年度										
本公司股東應佔										
	附註	股本	股份溢價	資本贖回儲備	對沖儲備	匯兌及其他儲備(重列)	保留盈利	總額	非控股股東權益	權益總額
於2012年1月1日		745	3,502	13	(98)	(48)	27,341	31,455	283	31,738
會計政策變動之影響	36	-	-	-	-	5	-	5	-	5
於2012年1月1日重列的結餘		745	3,502	13	(98)	(43)	27,341	31,460	283	31,743
2012年的會計政策：										
本年度盈利		-	-	-	-	-	1,555	1,555	1	1,556
其他全面收入	8	-	-	-	26	204	-	230	10	240
本年度全面收入總額		-	-	-	26	204	1,555	1,785	11	1,796
批准屬於上一年度的股息										
— 以現金支付		-	-	-	-	-	(35)	(35)	-	(35)
— 按以股代息方式分派	25	6	108	-	-	-	(114)	-	-	-
批准屬於本年度的股息		-	-	-	-	-	(60)	(60)	-	(60)
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
於2012年12月31日的結餘		751	3,610	13	(72)	161	28,687	33,150	289	33,439
2013年的權益變動：										
本年度盈利		-	-	-	-	-	1,712	1,712	-	1,712
其他全面收入	8	-	-	-	37	416	-	453	(16)	437
本年度全面收入總額		-	-	-	37	416	1,712	2,165	(16)	2,149
批准屬於上一年度的股息										
		-	-	-	-	-	(150)	(150)	-	(150)
批准屬於本年度的股息										
		-	-	-	-	-	(60)	(60)	-	(60)
支付非控股股東權益的股息										
		-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
於2013年12月31日的結餘		751	3,610	13	(35)	577	30,189	35,105	269	35,374

第194至249頁的附註為本財務報告的一部分。

綜合現金流量表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2013	2012
營業項目			
淨融資費用後盈利		817	732
調整：			
折舊	12(a)	392	381
酒店經營權攤銷	17	3	3
利息收入	3	(46)	(56)
融資費用	4	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	22	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。本集團及本公司採用的重要會計政策概要載於附註35。

香港會計師公會已頒布若干新訂及經修訂的香港財務報告準則，該等準則於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可供提早採用。首次應用該等與本集團及本公司相關的新訂及經修訂準則所引致對本期及以往會計期間的任何會計政策變更已載於附註36。

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11(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11(a))	806	733
會所與服務(附註11(a))	658	560
	5,508	5,178

3. 淨融資費用後盈利 (百萬港元)

淨融資費用後盈利乃經扣除/(計入)以下項目後計算：

	2013	2012
攤銷	3	3
折舊	392	381
核數師酬金：		
核數服務	10	9
稅務及其他服務	2	1
盡職調查	3	—
匯兌收益	(2)	—
物業經營的最低租賃費用，包括不定額租金		
15百萬港元(2012年：15百萬港元)(附註32(b))	251	280
利息收入	(46)	(56)
投資物業應收租金收入扣除直接支出19百萬港元 (2012年：20百萬港元)	(1,210)	(1,099)

4. 融資費用 (百萬港元)

	2013	2012
須於5年內悉數償還的銀行貸款利息	77	75
其他貸款成本	20	16
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	97	91
衍生金融工具：		
— 現金流量對沖，轉撥自權益	43	50
	140	141

5. 綜合損益表內的利得稅^(百萬港元)

(a) 綜合損益表的稅項包括：

	2013	2012
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項撥備(附註19(a))	84	65
以往年度超額撥備	(6)	(2)
	78	63
本期稅項 — 海外		
本年度稅項淨支出	52	43
	130	106
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
	101	64
總計	231	170

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。

(b) 稅項支出及按適用稅率計算的會計盈利對賬：

	2013	2012
除稅前盈利	1,943	1,726
按16.5%(2012年：16.5%)本地利得稅率計算的名義稅	321	285
不可扣減的支出的稅務影響	13	14
免稅收入的稅務影響	(7)	(11)
合資公司應佔虧損的稅務影響	46	21
香港投資物業公允價值收益的稅務影響	(154)	(174)
以往未確認稅務虧損使用的稅務影響	(72)	(6)
未確認的稅務虧損的稅務影響	36	25
附屬公司於其他司法權區經營的不同稅率影響	44	20
其他	4	(4)
實際稅項支出	231	170

6. 主要管理人員薪酬 (百萬港元)

主要管理人員指有權及負責策劃、指導和控制本集團活動的人員，包括集團管理委員會及本集團的非執行董事。集團管理委員會成員包括執行董事及五名(2012年：五名)高級行政人員。主要管理人員的總薪酬載列如下：

	2013	2012
董事袍金	3,583	3,464
基本薪酬	28,697	28,633
花紅及獎金	16,888	14,395
退休福利	3,490	3,504
其他福利	1,338	1,124
	53,996	51,120

以具名形式披露董事及高級管理人員的薪酬以及按薪酬範圍劃分的五名最高薪酬人士的薪酬詳情，於第179及180頁企業管治報告「2013年董事及高級管理人員薪酬」一節披露。該節企業管治報告為財務報告的一部分。

7. 本公司股東應佔盈利 (百萬港元)

本公司股東應佔綜合盈利包括計入本公司財務報告的盈利241百萬港元(2012年：180百萬港元)。

8. 其他全面收入 (百萬港元)

各其他全面收入項目的稅務影響

	2013			2012		
	稅前數額	稅項 (支出)/ 利益	扣除稅項 後數額	稅前數額	稅項 (支出)/ 利益	扣除稅項 後數額
換算產生的匯兌差額：						
— 海外附屬公司的財務報告	314	—	314	179	—	179
— 合資公司的財務報告	33	—	33	13	—	13
— 借予聯營公司貸款	26	—	26	10	—	10
— 酒店經營權	26	—	26	11	—	11
	399	—	399	213	—	213
現金流量對沖：						
— 公允價值的有效部分變動	—	(1)	(1)	(19)	1	(18)
— 由權益轉撥至損益表	43	(5)	38	50	(6)	44
— 重新計算既定收益退休金供款淨額	1	—	1	1	—	1
其他全面收入	443	(6)	437	245	(5)	240

9. 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)	1.14	1.04

	2013 (百萬股)	2012 (百萬股)
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	1,502	1,496

(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。

10. 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
	240	210

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

11. 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。

(a) 分部業績 (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	
	截至12月31日止年度							
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
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

	2013	2012
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

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。

11. 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、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
		39,555	35,457
不予分類資產			
聯營公司權益	15	822	572
合資公司權益	16	1,045	1,229
衍生金融工具	18(a)	8	7
遞延稅項資產	19(b)	3	46
應收合資公司款項	32(e)	192	311
銀行存款及現金	22	1,494	2,185
綜合資產總值		43,119	39,807

(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
	5,508	5,178	40,747	36,594

* 其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓及越南。

12. 固定資產 (百萬港元)

(a) 固定資產變動

	集團						總固定資產
	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	
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

12. 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。

本集團根據附註35(j)所披露的會計政策評估其固定資產(不包括投資物業)於報告期間結束日的可收回金額。於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。

12. 固定資產 (百萬港元) 續

(c) 計量投資物業的公允價值

集團投資物業的公允價值以收益法(按建築物質素及地點以及租戶的信貸水平，以經調整收益率折現預期租金收入)計算。公允價值計算結果與預期租金收入成正比，並與收益率成反比。在計算本集團的投資物業於2013年12月31日的公允價值時，估值師行採用的收益率及預期每月每平方呎租金收入載列於下表：

估值法	估值參數	區間
收益法	收益率	
	— 商場	4.9% – 6.6%
	— 辦公室	4.1% – 4.6%
	— 住宅物業	3.0% – 3.8%
	預期每月每平方呎租金收入	
	— 商場	30港元 – 1,300港元
— 辦公室	25港元 – 58港元	
— 住宅物業	38港元 – 75港元	

集團投資物業變動詳情於上文附註12(a)披露。

投資物業公允淨值調整已於綜合損益表認列為非營運項目。

(d) 所持物業賬面淨值分析如下：

		2013	2012
香港	— 長期租賃	26,540	25,404
	— 中期租賃	1,302	1,262
其他亞洲地區*	— 永久持有	1,227	1,331
	— 中期租賃	2,169	2,371
美國	— 永久持有	1,173	1,157
	— 長期租賃	1,526	1,041
歐洲	— 永久持有	668	31
	— 長期租賃	1,790	—
		36,395	32,597

* 其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓及越南。

代表：			
土地及建築物，按公允價值(投資物業)		32,224	28,108
土地及建築物，按成本值		4,171	4,489
		36,395	32,597

12. 固定資產 (百萬港元)續

(e) 以經營租賃出租的固定資產

本集團以經營租賃形式出租其投資物業。首次租賃期一般為1至5年，或有續租選擇權，租賃期後續租條款須經雙方重新協商。2013年從此等租賃賺取的不定額租金為41百萬港元(2012年：36百萬港元)。所有以經營租賃持有而符合投資物業定義的物業已分類為投資物業。該等物業根據不可撤銷經營租賃的未來最低可收租金載於附註30(b)。

(f) 發展中資產

物業、廠房及設備包括的發展中資產合共113百萬港元(2012年：201百萬港元)，不計提折舊。

(g) 透過附屬公司持有的所有酒店及投資物業如下：

	用途
於香港持有：	
長期租約(50年以上)：	
香港半島酒店，梳士巴利道	酒店及商用物業租賃
半島酒店辦公室大樓，中間道18號	辦公室
淺水灣影灣園，淺水灣道109號	住宅及商用物業租賃
淺水灣花園大廈，淺水灣道101號	住宅
淺水灣車房，淺水灣道60號	商用物業租賃
聖約翰大廈，花園道33號	辦公室
中期租約(10至50年)：	
山頂凌霄閣，山頂道128號	商用物業租賃
於中國內地持有：	
中期租約(10至50年)：	
王府半島酒店，北京王府井金魚胡同8號	酒店及商用物業租賃
於日本持有：	
中期租約(10至50年)：	
東京半島酒店，東京都千代田區有樂町1-8-1	酒店及商用物業租賃
於泰國持有：	
永久業權：	
曼谷半島酒店，曼谷Klongsan，Charoennakorn路333號	酒店
泰國鄉村俱樂部，Bangpakong區，Thambon Pimpa，Bangna-Trad Km. 35.5，88 Moo 1號	高爾夫球會
土地，Bangpakong區，Chachoengsao	用途未定
於菲律賓持有：	
中期租約(10至50年)：	
馬尼拉半島酒店， 馬尼拉都會區，馬加地市1226號，Ayala及馬加地大道交界	酒店及商用物業租賃

12. 固定資產 (百萬港元)續

(g) 透過附屬公司持有的所有酒店及投資物業如下：續

	用途
於越南持有：	
中期租約(10至50年)：	
The Landmark，胡志明市， 第一區5B Ton Duc Thang街	住宅及商用物業租賃
於美國持有：	
永久業權：	
鵝園高爾夫球會	高爾夫球會
鵝園渡假酒店(於2013年3月重開)， 加州喀麥爾Valley Greens道8205號	渡假酒店
鄰近鵝園的空置土地	用途未定
芝加哥半島酒店，伊利諾州芝加哥Superior東街108號 (近北密西根大道)	酒店
長期租約(50年以上)：	
紐約半島酒店，紐約第5大道700號與第55街交界	酒店及商用物業租賃
於法國持有：	
永久業權：	
21 avenue Kléber, Paris	商用物業租賃
21 Rue de Longchamp, Paris	住宅
於英國持有：	
長期租約(50年以上)：	
1-5 Grosvenor Place, London	住宅及商用物業租賃

(h) 本集團的酒店物業及高爾夫球場於2013年12月31日的賬面淨值為5,712百萬港元(2012年：5,794百萬港元)。為向股東提供額外資料，董事委任獨立估值師行評估該等物業於2013年12月31日的價值。

該等物業於2013年12月31日的總估值為9,320百萬港元(2012年：9,274百萬港元)。然而，應當指出盈餘3,608百萬港元(2012年：3,480百萬港元)及相關遞延稅項和非控股權益(如有)並沒有計入綜合財務報告中，而僅作提供額外資料之用途。

本集團的酒店物業及高爾夫球場的公允價值乃按現金流折現法(以經風險調整折現率折現物業相關預期現金流量)釐定。

12. 固定資產 (百萬港元)續

估值由獨立於本集團的估值師行進行。有關估值師行的詳情如下：

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

13. 附屬公司投資

	公司	
	2013	2012
非上市股份，成本(港元)	93,789	93,780

以下僅列出主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明者外，持有的股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及已繳股本之詳情	本集團的實際權益	主要業務
半島酒店有限公司	香港	2股 每股面值1港元	100%*	酒店投資
淺水灣花園大廈有限公司	香港	2股 每股面值1港元	100%*	物業投資
淺水灣有限公司	香港	2股 每股面值1港元	100%*	物業投資
凌霄閣有限公司	香港	2股 每股面值1港元	100%*	物業投資
山頂纜車有限公司	香港	450,000股 每股面值10港元	100%*	纜車營運
聖約翰大廈有限公司	香港	2股 每股面值1港元	100%*	物業投資
半島商品有限公司	香港	2股 每股面值1港元	100%*	批發及零售商品
大班洗衣有限公司	香港	5,000,000股 每股面值1港元	100%*	洗衣及乾洗服務
HSH Financial Services Limited	香港	1股 面值1港元	100%	借貸款項

13. 附屬公司投資^續

公司名稱	註冊成立及營業地點	已發行及已繳股本之詳情	本集團的實際權益	主要業務
半島會所管理及顧問服務有限公司	香港	1,000,000股 每股面值1港元	100%*	會所管理
香港上海大酒店管理服務有限公司	香港	10,000股 每股面值10港元	100%*	管理及市場推廣服務
Peninsula New York Hotel LLC	美國	已投入資本 323,500,000美元	100%*	酒店投資
Peninsula Chicago LLC	美國	已投入資本 57,038,089美元	100%*	酒店投資
Quail Lodge, Inc.	美國	10,652股 每股面值100美元	100%*	高爾夫球會及物業投資
Peninsula of Tokyo Limited	日本	200股 每股面值50,000日圓	100%*	酒店投資
王府飯店有限公司	中華人民共和國	註冊資本 161,921,686美元	76.6%**	酒店投資
Manila Peninsula Hotel, Inc.	菲律賓	111,840,386股 每股面值10披索	77.36%*	酒店投資
Siam Chaophraya Holdings Company Limited	泰國	250,000股普通股 每股面值2,000泰銖	75%*	酒店投資
Town and Country Sport Club Company Limited	泰國	1,250,000股普通股 每股面值100泰銖 ^A	75%*	高爾夫球會及物業投資
International Burotel Company Limited	越南	註冊資本 6,866,667美元	70% [#]	物業投資
Peninsula International (Lux) Limited S.à r.l.	盧森堡/法國	12,500股 每股面值1歐元	100%*	投資控股
Peninsula Paris Hotel Management SARL	法國	2股 每股面值1歐元	100%*	酒店管理
Le 21 Avenue Kléber SNC	法國	1,000股 每股面值1歐元	100%*	物業投資
HSH London Limited ^{AA}	英國	1股 面值1英鎊	100%*	投資控股
Peninsula London Limited ^{AA}	英國	2股 每股面值1英鎊	100%*	投資控股

* 間接持有。

** 王府飯店有限公司(「TPH」)為一家中外合作企業，本集團擁有TPH 100%經濟利益，合作期後權益歸於中國夥伴所擁有。

[#] 本集團擁有International Burotel Company Limited 50%經濟利益，合作期後權益歸於越南夥伴所擁有。

^A 5,000股的股本已全數繳足，其餘1,245,000股的股本以部分繳付形式，每股已繳25泰銖。

^{AA} 兩家公司共同持有Peninsula London, LP(「PLL」，於英國成立的有限合夥)的全部權益。PLL為倫敦物業倫敦1-5 Grosvenor Place的合營夥伴，合營安排的詳情載於附註14。

各附屬公司的非控股股東權益對本集團而言並不重大。

14. 合營公司權益

本集團透過Peninsula London, LP擁有倫敦1-5 Grosvenor Place業務50%經濟利益。本集團於2013年7月25日收購該物業，並於2013年12月31日止年度持有該物業作出租用途。本集團擬在達成多項條件(包括取得規劃許可)後，與其他合營夥伴合作，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。

15. 聯營公司權益 (百萬港元)

	集團	
	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34百萬歐元的貸款(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))。

15. 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))。

16. 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(附註16(b))	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16(a)所述，58.8百萬美元(458百萬港元)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。
- (c) 以下為本集團擁有50%股權的合資公司的財務資料概要：

	集團	
	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。

16. 合資公司權益 (百萬港元) 續

- (d) 於2012年，PSW與一家獨立金融機構簽訂了一份為期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))。

17. 酒店經營權 (百萬港元)

	集團	
	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。

18. 衍生金融工具 (百萬港元)

(a) 集團

	2013		2012	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	8	(35)	–	(74)
交叉貨幣利率掉期	–	–	–	(4)
	8	(35)	–	(78)
按公允價值於損益表確認：				
利率掉期	–	–	7	(10)
總計	8	(35)	7	(88)
減：一年內收回/(清償)部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	–	(13)	–	(38)
交叉貨幣利率掉期	–	–	–	(4)
	–	(13)	–	(42)
按公允價值於損益表確認：				
利率掉期	–	–	7	(10)
	–	(13)	7	(52)
一年後收回/(清償)部分	8	(22)	–	(36)

(b) 公司

	2013		2012	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	–	–	7	–
按公允價值於損益表確認：				
利率掉期	–	–	36	(36)
總計	–	–	43	(36)
減：一年內收回/(清償)部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	–	–	7	–
按公允價值於損益表確認：				
利率掉期	–	–	36	(36)
	–	–	43	(36)
一年後收回/(清償)部分	–	–	–	–

19. 財務狀況表內的利得稅^(百萬港元)

(a) 財務狀況表內的本年度稅項：

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
本年度香港利得稅撥備(附註5(a))	84	65	5	5
已付暫繳利得稅	(57)	(69)	(5)	(6)
	27	(4)	–	(1)
以往年度香港利得稅撥備結餘	(4)	(6)	–	–
海外稅項撥備	20	19	–	–
	43	9	–	(1)
代表：				
可收回稅項(附註21)	(5)	(25)	–	(1)
本年度應付稅項(列為流動負債)	48	34	–	–
	43	9	–	(1)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

本集團在綜合財務狀況表確認的遞延稅項(資產)/負債各部分及年內的變動如下：

	集團					總計
	投資物業 重估	稅項抵免 超出相關 折舊數額	撥備 及其他	稅項虧損	現金流量 對沖	
遞延稅項產生自：						
於2012年1月1日	168	682	(23)	(278)	(12)	537
扣除自損益	24	(40)	1	78	1	64
扣除自/(計入)儲備	(1)	5	–	(1)	5	8
於2012年12月31日及 2013年1月1日	191	647	(22)	(201)	(6)	609
扣除自/(計入)損益	215	147	(2)	(259)	–	101
扣除自/(計入)儲備	(12)	(1)	–	1	6	(6)
於2013年12月31日	394	793	(24)	(459)	–	704

倘稅項涉及相同的稅務當局，並可合法進行抵銷，則遞延稅項資產及負債可化為淨額。

19. 財務狀況表內的利得稅 (百萬港元) 續

(b) 已確認遞延稅項資產及負債 續

以下數字經適當抵銷後確定，並分別列於財務狀況表。

	集團	
	2013	2012
淨遞延稅項資產	(3)	(46)
淨遞延稅項負債	707	655
	704	609

根據附註35(q)所載的會計政策，本集團並無確認有關1,328百萬港元(2012年：2,061百萬港元)累計稅項虧損而產生的為539百萬港元(2012：782百萬港元)的遞延稅項資產，原因是相關公司在其稅收權區不可能有任何運用該等虧損的未來應課稅盈利。未動用稅項虧損的到期日詳情如下：

	集團	
	2013	2012
1年內	66	62
1年後但5年內	533	542
5年後但20年內	672	1,412
無限期	57	45
	1,328	2,061

根據附註35(q)所載的會計政策，本集團並無確認若干附屬公司171百萬港元(2012年：243百萬港元)未分派盈利合共17百萬港元(2012年：24百萬港元)的遞延稅項負債，原因為本公司控制該等附屬公司的股息政策。

20. 存貨 (百萬港元)

	集團	
	2013	2012
餐飲業務及其他	100	96

存貨成本已於綜合損益表確認作支出，合共463百萬港元(2012年：427百萬港元)。

21. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
借予附屬公司貸款及其他應收附屬公司款項	-	-	13,983	13,577
減值撥備	-	-	(1,786)	(1,786)
	-	-	12,197	11,791
應收貿易賬項(賬齡分析如下)	242	223	-	-
貸款及應收款項	242	223	12,197	11,791
租約按金、預付費用及其他應收款項	328	320	6	8
可收回稅項(附註19(a))	5	25	-	1
	575	568	12,203	11,800

借予附屬公司貸款及其他應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟一筆為數2,920百萬港元(2012年：2,600百萬港元)的貸款則按定息或市場利率加上雙方共同商定的邊際利率計息。

本集團及本公司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分別為133百萬港元(2012年：127百萬港元)及9,142百萬港元(2012年：9,121百萬港元)。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：

	集團	
	2013	2012
本期	196	191
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	46	32
	242	223

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。本集團的信貸政策載於附註29(d)。

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。

22. 銀行存款及現金 (百萬港元)

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
帶利息銀行存款	1,378	2,075	30	378
銀行存款及現金	116	110	1	1
銀行存款及現金總額	1,494	2,185	31	379
減：3個月後到期的銀行存款	(440)	(494)	–	(90)
銀行透支(附註24)	(18)	(9)	–	–
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	1,036	1,682	31	289

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。

23. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
應付貿易賬項(賬齡分析如下)	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	633	564	18	21
其他應付附屬公司款項	–	–	76	50
按攤銷成本計量的金融負債	1,451	1,398	94	71
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(276)	(285)	–	–
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,175	1,113	94	71

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。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	集團	
	2013	2012
少於3個月	138	141
3至6個月	1	3
6個月以上	1	–
	140	144

24. 帶利息貸款 (百萬港元)

	集團	
	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
	6,811	4,841
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
	5,537	4,197
減：未攤銷融資費用	(51)	(23)
	5,486	4,174
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22)	18	9
	550	1,078
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
	4,987	3,119
減：未攤銷融資費用	(51)	(23)
長期銀行貸款的非流動部分	4,936	3,096
帶利息貸款總額	5,486	4,174

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。本集團流動資金風險管理的詳情載於附註29(c)。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。

25. 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	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

26. 儲備 (百萬港元)

本集團綜合權益各項目的期初及期終結餘對賬載於綜合權益變動表。本公司於年初及年終個別權益項目的變動詳情載於下文：

(a) 公司

	股份溢價	資本 贖回儲備	資本儲備	對沖儲備	保留盈利	總計
於2012年1月1日	3,502	13	4,975	14	2,789	11,293
本年度盈利	-	-	-	-	180	180
其他全面收入	-	-	-	(9)	-	(9)
本年度全面收入總額	-	-	-	(9)	180	171
批准屬於上一年度的股息						
— 以現金支付	-	-	-	-	(35)	(35)
— 按以股代息方式分派	108	-	-	-	(114)	(6)
批准屬於本年度的股息	-	-	-	-	(60)	(60)
於2012年12月31日	3,610	13	4,975	5	2,760	11,363
於2013年1月1日	3,610	13	4,975	5	2,760	11,363
本年度盈利	-	-	-	-	241	241
其他全面收入	-	-	-	(5)	-	(5)
本年度全面收入總額	-	-	-	(5)	241	236
批准屬於上一年度的股息	-	-	-	-	(150)	(150)
批准屬於本年度的股息	-	-	-	-	(60)	(60)
於2013年12月31日	3,610	13	4,975	-	2,791	11,389

(b) 儲備性質及用途

股份溢價及資本贖回儲備

股份溢價賬及資本贖回儲備的應用分別受香港公司條例第48B及49H條規範。

資本儲備

本公司的資本儲備指1991年企業重組導致就集團內公司物業轉讓所確認的盈利。

對沖儲備

對沖儲備包括根據附註35(e)所載現金流量對沖所採納會計政策，於確認所對沖現金流量前用於現金流量對沖的對沖工具公允價值累計淨變動的有效部分。

匯兌及其他儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報告時產生的所有外匯差額。該儲備乃根據附註35(t)所載會計政策處理。其他儲備主要包括為重新計量既定收益退休金供款淨額而確認的其他全面收入，有關會計政策載於附註35(p)。

26. 儲備 (百萬港元) 續

(c) 儲備分配

於2013年12月31日，根據香港公司條例第79B條的規定計算，可分配予本公司股東的儲備總額為2,791百萬港元(2012年：2,760百萬港元)。於報告期間結束後，董事擬宣派每股12港仙(2012年：每股10港仙)的末期股息，合共180百萬港元(2012年：150百萬港元)。該股息於報告期間結束時尚未確認為負債。

(d) 資本管理

本集團高瞻遠矚，並以長遠角度為業務規劃資本用途。本集團管理資本的主要目的是確保本集團能按持續經營基準經營，確保以相對風險而言合理的成本融資以及為股東提供適當回報。在此過程中，本集團考慮資本成本及資本使用效率，力求在股東權益與外部債務之間取得適當平衡。

本集團定期檢討其資本架構，並積極監察即期及預期流動資金要求，確保能償付其負債及承擔。本集團採取主動方法預測未來資金需求，倘需要資金，會評估市況以確定最佳融資方式。

此外，本集團維持充裕現金儲備並從主要金融機構取得充足的承諾借貸，確保資金能償付財務負債並為本集團的增長及發展提供資金。

本集團根據資本與負債比率監察資本架構。有關比率按淨借貸佔淨借貸與本公司股東應佔權益總和的百分比計算，而淨借貸乃指帶利息貸款與借貸減銀行存款及現金。本集團應佔非合併公司(如聯營公司及合資公司)的淨借貸及權益(如有)亦會計算在內。於2013年及2012年12月31日，未計非合併公司前及已計算非合併公司後的資本與負債比率計算如下：

(百萬港元)	2013	2012 (重列)
帶利息借貸	5,486	4,174
減：銀行存款及現金	(1,494)	(2,185)
財務狀況表中的淨借貸	3,992	1,989
應佔非合併公司的淨借貸	1,938	1,751
經調整非合併公司的淨借貸	5,930	3,740
本公司股東應佔財務狀況表中的權益	35,105	33,150
財務狀況表中的權益加上淨借貸	39,097	35,139
就非合併公司調整的權益加上淨借貸	41,035	36,890
根據財務報告計算的資產與負債比率	10%	6%
就非合併公司調整的資本與負債比率	14%	10%

於2013年，本集團繼續遵循長期財政管理指引經營業務。經營及投資決策均參考長期現金流量預測作出，以確保遵循指引。

本集團受根據其借貸及其他債項而由帶利息借貸的貸方簽立的條款以及本公司股東應佔權益的數額所規限。截至2013年及2012年12月31日止年度，本集團已遵守有關貸款條款對資本的要求。除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司並無受外部施加的資本規定所規限。

27. 借予高級人員的貸款

根據香港公司條例第161B條披露借予本公司附屬公司高級人員的貸款如下：

第三方作出並由本公司擔保的貸款

借貸方名稱	孫漫天先生
職位	物業管理集團總監
給予銀行的擔保數額	120,000 英鎊
擔保的最高負債額：	
於2012年1月1日	965,000 港元
於2012年12月31日	925,000 港元
於2013年12月31日	零港元
根據擔保已支付款項或所涉負債	零港元(2012年：零港元)

相關高級人員已於年內向銀行全數償還所獲貸款。

28. 僱員退休福利

(a) 既定收益退休金計劃

本集團設有多個既定收益退休金計劃，該等計劃涉及本集團634名僱員(2012年：628名僱員)。該等計劃由獨立受託人管理，而有關資產(如有)均與本集團的資產分開持有。

本公司的美國附屬公司Quail Lodge, Inc.([QLI])與若干僱員訂有退休補償金協議，其中包括於僱員退休後，QLI將會在其有生之年向其支付相當於受僱最後3年平均薪金的30%作為僱員退休金。

QLI並無就上述退休補償金安排注入資金，就其承擔而產生的負債已根據獨立精算估值於每個年度結算日全數在財務報告中確認，而該獨立精算估值由身為美國精算師學會成員的Bartel Associates, LLC旗下的合資格僱員採用預計單位計入法於2013年12月31日編製。

本公司的菲律賓附屬公司Manila Peninsula Hotel, Inc.([MPHI])為所有僱員設立一項非供款制既定收益退休金計劃。該計劃由獨立信託人管理，而有關資產亦與MPHI的資產分開持有。

上述計劃的資金來自MPHI根據獨立精算師按年度精算估值提出的建議而作出的供款。計劃的最新獨立精算估值由身為Actuarial Society of the Philippines成員的Actuarial Advisers, Inc.旗下的合資格僱員採用預計單位計入法於2013年12月31日編製。精算估值顯示MPHI根據既定收益退休金計劃須承擔的金額中有77%(2012年：76%)已包括在由信託人所持計劃資產中，而餘下未注資承擔的現值已於2013年12月31日作出全數撥備。

28. 僱員退休福利^續

(a) 既定收益退休金計劃^續

於本集團財務狀況表中確認的數額如下(百萬港元)：

	集團	
	2013	2012 (重列)
全部或部分已注資承擔的現值	50	52
計劃資產公允價值	(32)	(33)
	18	19

上述負債有部分預期於超過一年以後清償。然而，由於未來供款會受未來提供的服務、精算假設及市況未來變動所影響，故不適宜將此等數額與須於未來12個月繳付的數額分開列示。本集團預期於2014年就既定收益退休金計劃支付的供款額為4百萬港元(2013年：5百萬港元)。

計劃資產包括以下項目(百萬港元)：

	集團	
	2013	2012
股票	20	25
互惠基金	12	8
	32	33

本集團的資產負債配對目標，是在退休福利供款到期時，將退休福利計劃與計劃資產的到期日配對。

既定收益供款現值的變動(百萬港元)：

	集團	
	2013	2012
於1月1日	52	48
匯兌調整	(3)	3
計劃支付的福利	(6)	(4)
本期服務成本	4	4
利息成本	3	3
精算虧損/(收益)	-	(2)
於12月31日	50	52

28. 僱員退休福利^續

(a) 既定收益退休金計劃^續

計劃資產的變動(百萬港元)：

	集團	
	2013	2012
於1月1日	33	29
匯兌調整	(2)	2
本集團對計劃作出的供款	4	4
計劃支付的福利	(6)	(3)
利息收入	2	2
計劃資產收益(不包括利息收入)	1	(1)
於12月31日	32	33

於綜合損益表及綜合全面損益表中確認的數額如下(百萬港元)：

	集團	
	2013	2012
綜合損益表		
本期服務成本	4	4
利息成本	3	3
利息收入	(2)	(2)
	5	5
綜合全面損益表		
以下精算(收益)/虧損：		
重新計量計劃資產	(1)	1
重新計量既定收益供款	-	(2)
	(1)	(1)

於2013年12月31日的主要精算假設如下：

	集團	
	2013	2012
折現率	4% – 6.5%	3.5% – 6.5%
未來薪酬增加	4%	4%

以下分析說明重大精算假設的變動令2013年12月31日既定收益供款增加/(減少)的幅度：

(百萬港元)	既定收益供款	
	增加	減少
折現率(變動0.5%)	(1)	1
未來薪酬增加(變動1%)	2	(1)

上述敏感度分析乃基於各項精算假設的變動並無關連，因此並無計及各項精算假設之間的關連。

28. 僱員退休福利^續

(b) 既定供款退休金計劃

本集團為大部分於香港工作的1,518名(2012年：1,370名)僱員設立既定供款退休金計劃。該既定供款退休金計劃正式成立為獨立信託基金，其中信託基金的資產是由獨立信託人所持有，並與本集團的賬目分開。該計劃已根據香港職業退休計劃條例註冊及已按照強制性公積金計劃(豁免)規例獲得豁免。受本計劃保障的僱員毋須作出供款，而由僱主作出的供款全數即時歸屬於僱員。本年度就僱員有關收入計算的平均供款比重為13%(2012年：13%)。

此外，本集團根據強制性公積金計劃條例，為另一批不受上述既定供款退休金計劃保障，為數509名(2012年：483名)僱員根據香港僱傭條例的司法管轄權僱用之香港僱員參與由獨立管理服務公司運作的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是獨立信託人管理的既定供款退休金計劃。供款固定為僱員有關收入的5%，而其中每月的最高有關收入為每名僱員25,000港元，僱主及僱員均須供款，且供款即時歸屬於僱員。

本集團亦同時為2,362名(2012年：2,234名)受僱於其他亞洲地區國家及美國的海外附屬公司僱員，根據當地適用的勞工法例，提供數個既定供款退休金計劃，包括養老基金計劃供款。

本集團就上述全部既定供款退休金計劃作出的總供款為101百萬港元(2012年：92百萬港元)，並錄入本年度的損益表內。

29. 財務風險管理及公允價值

本集團於日常業務過程中涉及外匯風險、利率風險、流通風險及信貸風險。本集團涉及的該等風險以及本集團用以控制有關風險的若干技術及衍生金融工具如下文所述。

(a) 外匯風險

本集團管理外匯風險措施重點在利率嚴重波動的情況下，保護其淨資產及盈利能力。本公司以港元呈報業績。由於港元與美元的聯繫匯率，故本集團並無對沖美元風險，並旨在維持以港元及/或美元呈列的價值。

以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位的買賣交易(產生應收賬項、應付賬項及現金結餘)可能產生外匯風險。產生該風險的貨幣主要為美元、日圓、泰銖、人民幣、菲律賓披索及歐元。

預期交易

倘本集團認為已承諾進行的未來交易及成數很高的預期交易將有重大外匯風險，則通常會對沖大部分估計外匯交易風險。本集團主要利用遠期外匯合約對沖此等外匯風險，並將此等合約列為現金流量對沖。

29. 財務風險管理及公允價值續

(a) 外匯風險續

已確認資產與負債

本集團擁有以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位的外幣貨幣資產與負債。按有異於買賣此等貨幣項目當日匯率的匯率結算或兌換此等外幣貨幣項目而產生的匯兌差額於損益表中確認。

本集團通常會對沖大部分因重大外幣貨幣資產與負債(包括外幣借貸)而產生的外匯風險。本集團主要使用貨幣掉期、外匯掉期或遠期外匯合約對沖此等外匯風險，並視乎未來外幣現金流量屬固定與否，將此等衍生金融工具分類為現金流量對沖或按公允價值於損益表確認項目。

此等現金流量對沖或按公允價值於損益表確認的衍生金融工具的公允價值變動分別於對沖儲備或損益表中確認入賬。

所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。因此，預期本集團的借貸將不會涉及任何重大外匯風險。

海外附屬公司的淨投資

於2013年及2012年12月31日，本集團並無對沖任何海外附屬公司的淨投資。

面對外匯風險

下表詳述本集團及本公司於結算日面對由以有關實體功能貨幣以外的貨幣為單位的已確認資產或負債產生的貨幣風險。有關金額以原始貨幣呈列。因將海外業務的財務報告換算為本集團的呈列貨幣而產生的差額，以及因公司間結餘以外幣計值及認為性質屬於附屬公司、合營公司、合資公司及聯營公司的投資所產生的風險均不包括在內。

(百萬)	集團					
	2013				2012	
	美元	人民幣	菲律賓披索	日圓	美元	菲律賓披索
應收貿易賬項及其他應收款項	46	-	-	-	36	-
銀行存款及現金	8	-	4	-	13	4
應付貿易賬項及其他應付款項	(24)	(4)	-	(36)	(17)	-
衍生金融工具	-	-	-	-	(1)	-
帶利息貸款	-	-	-	-	(42)	-
已確認資產與負債產生的風險總額	30	(4)	4	(36)	(11)	4
衍生金融工具的名義金額						
— 持作現金流量對沖	-	-	-	-	42	-
已確認資產與負債產生的風險淨額	30	(4)	4	(36)	31	4

29. 財務風險管理及公允價值續

(a) 外匯風險續

面對外匯風險續

(百萬)	公司			
	2013		2012	
	美元	菲律賓披索	美元	菲律賓披索
應收貿易賬項及其他應收款項	32	–	24	–
應付貿易賬項及其他應付款項	(13)	–	(8)	–
銀行存款及現金	4	4	8	4
整體風險淨額	23	4	24	4

根據於2013年12月31日進行的敏感度分析估計，在所有其他變量不變的情況下，功能貨幣以外的貨幣計值的金融工具的匯率上升/下跌10%不會對本集團的除稅後盈利及其他權益部分構成重大影響。

(b) 利率風險

本集團的利率風險主要來自借貸。本集團所有浮動利率借貸均以根據市場利率變化，定期重設的浮動息率計算利息，因此令本集團面對現金流量利率風險。由於借貸成本受利率的市場波動所影響，本集團採納了政策，主要透過利率掉期、交叉貨幣利率掉期或其他衍生金融工具，將40%至70%的借貸的利率固定，以對沖此等風險，而長遠目標為50%。

於2013年12月31日，本集團及本公司有分類為現金流量對沖的利率掉期名義合約金額總額2,090百萬港元(2012年：1,803百萬港元)，於5年(2012年：5年)後到期。此等用作對沖現金流量的掉期的公允價值變動於對沖儲備中確認入賬。本集團於2013年12月31日透過掉期鎖定以下固定利率：

	2013年12月31日	2012年12月31日
港元	1.5% — 1.6%	2.1% — 4.9%
美元	0.6% — 0.7%	0.6% — 4.7%
日圓	1.5% — 2.1%	1.5% — 2.1%
歐元	1.2%	–

29. 財務風險管理及公允價值續

(b) 利率風險續

於2013年12月31日，由本集團及本公司訂立的所有利率掉期的公允淨值如下(百萬港元)：

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
現金流量對沖(附註18)	(27)	(78)	-	7
按公允價值於損益表確認(附註18)	-	(3)	-	-
	(27)	(81)	-	7

下表載列經考慮指定為現金流量對沖工具的利率掉期的影響後，本集團於報告期間結束時的借貸利率詳情。

	集團			
	2013		2012	
	實際利率	百萬港元	實際利率	百萬港元
固定利率借貸：				
銀行貸款	2.8%	2,460	4.2%	2,256
浮動利率借貸：				
銀行貸款	1.7%	3,026	2.5%	1,918
帶利息貸款總額		5,486		4,174
固定利率借貸佔借貸總額的百分比		45%		54%

另一方面，於2013年及2012年12月31日，本集團及本公司擁有短期銀行存款。由於該等存款乃用作短期流動資金用途，因此本集團及本公司無意長期將利率鎖定。此外，本公司/本集團授予附屬公司/一間合資公司的帶利息貸款亦受利率風險的影響。經考慮指定為現金流量對沖工具的利率掉期的影響後，有關銀行存款及集團內貸款於報告期間結束時的利率情況總結如下：

	集團				公司			
	2013		2012		2013		2012	
	實際利率	百萬港元	實際利率	百萬港元	實際利率	百萬港元	實際利率	百萬港元
固定利率工具：								
借予附屬公司貸款		-		-		-	4.8%	298
應收一間合資公司款項	4.8%	192	4.8%	311		-		-
浮動利率工具：								
銀行存款	2.6%	1,378	1.4%	2,075	1.2%	30	1.0%	378
借予附屬公司貸款		-		-	0%	2,920	0.1%	2,302
帶利息金融資產總額		1,570		2,386		2,950		2,978

29. 財務風險管理及公允價值續

(b) 利率風險續

敏感度分析

本集團及本公司

假設所有其他變量保持不變，下表顯示因應本集團於報告期間結束時之利率可能出現的合理變動所涉及的重大風險，而對本集團及本公司除稅後盈利(及保留盈利)及綜合權益的其他部分造成的概約變動。於2013年及2012年12月31日，影響為有關浮動利率金融工具的利息收入及支出的變動，以及衍生金融工具公允價值變動造成的損益。

	集團					
	2013			2012		
	各項增加/(減少)			各項增加/(減少)		
利率(基點)	除稅後盈利 及保留盈利 (百萬港元)	權益的 其他部分 (百萬港元)	利率(基點)	除稅後盈利 及保留盈利 (百萬港元)	權益的 其他部分 (百萬港元)	
人民幣	100	7	–	100	5	–
	(100)	(7)	–	(100)	(5)	–
泰銖	100	(2)	–	100	(3)	–
	(100)	2	–	(100)	3	–
日圓	50	(4)	9	50	(3)	3
	(50)	4	(9)	(50)	3	(3)
菲律賓披索	200	(1)	–	200	(1)	–
	(200)	1	–	(200)	1	–
港元	100	(6)	39	100	9	3
	(100)	6	(40)	(100)	(9)	(3)
美元	100	(4)	2	100	(1)	7
	(100)	4	(2)	(100)	1	(7)
歐元	100	(1)	19	100	–	–
	(100)	1	(20)	(100)	–	–

	公司					
	2013			2012		
	各項增加/(減少)			各項增加/(減少)		
利率(基點)	除稅後盈利 及保留盈利 (百萬港元)	權益的 其他部分 (百萬港元)	利率(基點)	除稅後盈利 及保留盈利 (百萬港元)	權益的 其他部分 (百萬港元)	
港元	100	24	–	100	22	(1)
	(100)	(24)	–	(100)	(22)	1
美元	100	1	–	100	1	–
	(100)	(1)	–	(100)	(1)	–

29. 財務風險管理及公允價值續

(b) 利率風險續

敏感度分析續

上表敏感度分析呈列了假設利率變動已於報告期間結束時發生，並已應用於重新計量本集團持有而於報告期間結束時致使本集團面對公允價值利率風險的金融工具，對本集團及本公司除稅後盈利(及保留盈利)及綜合權益的其他部分所造成的即時變動。就本集團於報告期間結束時持有的浮動利率非衍生金融工具的現金流量利率風險承擔(包括銀行借款及存款)，對本集團及本公司除稅後盈利(及保留盈利)及綜合權益的其他部分造成的影響，以利率變動對利息支出或收入的年度化影響作出估計。分析已按同一基準就2012年進行。

(c) 流通風險

本集團統一安排借貸及管理現金(包括作短期投資的剩餘現金)以應付預計現金需求。本集團的政策為定期監察即期及預期流動資金要求，確保符合貸款契約的規定，並保證維持足夠的現金儲備及從主要金融機構取得充足的承諾信貸額，以履行責任並應付短期及較長期的承擔所需。

於2013年12月31日，可獲得的總信貸額為6,811百萬港元(2012年：4,841百萬港元)，其中5,537百萬港元(2012年：4,197百萬港元)已被提取。尚未提取承諾信貸中的循環信貸及有期信貸合計為1,016百萬港元(2012年：399百萬港元)。

下表詳列於報告期間結束時本集團及本公司的非衍生金融負債及衍生金融負債的剩餘合約到期日，乃根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率計算的利息付款，或若為浮動利率，則以報告期間結束當時的利率計算)以及本集團及本公司須作出支付的最早日期呈列：

29. 財務風險管理及公允價值續

(c) 流通風險續

(百萬港元)	集團											
	財務狀況 表賬面值	2013					財務狀況 表賬面值	2012				
		總額	合約未貼現現金流出/(流入)					總額	合約未貼現現金流出/(流入)			
			1年內或 按接獲 通知時	超過1年 但少於 2年	超過2年 但少於 5年	超過5年			1年內或 按接獲 通知時	超過1年 但少於 2年	超過2年 但少於 5年	超過5年
應付貿易賬項	140	140	140	-	-	-	144	144	144	-	-	-
應付利息	6	6	6	-	-	-	7	7	7	-	-	-
應付固定資產款項	103	103	103	-	-	-	141	141	141	-	-	-
租客按金	357	357	183	53	108	13	331	331	153	45	113	20
賓客按金	110	110	110	-	-	-	104	104	104	-	-	-
高爾夫球會籍按金	102	102	-	-	-	102	107	107	-	-	-	107
其他應付款項	633	633	633	-	-	-	564	564	564	-	-	-
帶利息貸款	5,486	5,814	628	951	4,235	-	4,174	4,384	1,147	630	2,150	457
利率掉期 (已清償淨額)	35	53	14	13	26	-	84	90	48	12	21	9
	6,972	7,318	1,817	1,017	4,369	115	5,656	5,872	2,308	687	2,284	593
衍生工具已清償總額：												
持有作現金流量 對沖工具的交叉 貨幣利率掉期：	-						4					
— 流出	-	-	-	-	-	-		333	333	-	-	-
— 流入	-	-	-	-	-	-		(329)	(329)	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	4	4	4	-	-	-
	6,972	7,318	1,817	1,017	4,369	115	5,660	5,876	2,312	687	2,284	593
已簽發財務擔保												
— 最大擔保金額 (附註31)	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-

(百萬港元)	公司											
	財務狀況 表賬面值	2013					財務狀況 表賬面值	2012				
		總額	合約未貼現現金流出/(流入)					總額	合約未貼現現金流出/(流入)			
			1年內或 按接獲 通知時	超過1年 但少於 2年	超過2年 但少於 5年	超過5年			1年內或 按接獲 通知時	超過1年 但少於 2年	超過2年 但少於 5年	超過5年
其他應付款項	18	18	18	-	-	-	21	21	21	-	-	-
其他應付 附屬公司款項	76	76	76	-	-	-	50	50	50	-	-	-
利率掉期 (已清償淨額)*	-	-	-	-	-	-	36	37	37	-	-	-
	94	94	94	-	-	-	107	108	108	-	-	-
簽發財務擔保：												
— 最大擔保金額 (附註31)	-	5,519	5,519	-	-	-	-	4,189	4,189	-	-	-

* 於以往年度，本公司為其附屬公司的利益按對銷基準訂立該等利率掉期。因此，根據對銷安排，由其產生的衍生金融負債透過相應的衍生金融資產(以上並沒有列出)悉數抵銷(見附註18(b))。

29. 財務風險管理及公允價值續

(c) 流通風險續

本公司亦已就其附屬公司的其他銀行信貸簽發擔保。於已擔保的38百萬港元(2012年：51百萬港元)(附註31)中，35百萬港元(2012年：49百萬港元)為衍生金融工具的公允價值。於2013年12月31日，該等衍生金融工具的名義價值為1,091百萬港元(2012年：928百萬港元)。

(d) 信貸風險

本集團的信貸風險主要由銀行存款、應收貿易賬項及其他應收款項以及衍生金融工具而產生，並受持續監察。

為盡量減低銀行存款及衍生金融工具的信貸風險，本集團與具有良好信貸評級的金融機構交易，並根據集團指引分散其於不同金融機構的風險。所有銀行存款須受單一交易對手風險限制及綜合交易對手風險所限。金融機構的信貸評級在整個交易過程中受到密切監控。

於2013年12月31日，於總數1,494百萬港元(2012年：2,185百萬港元)的銀行存款中，1,094百萬港元(2012年：1,778百萬港元)以定期存款存放在信貸評級不低於BBB(由標準普爾評級服務公司(「標準普爾」)發出)或Baa2(由穆迪投資者服務(「穆迪」)發出)的金融機構，且並無任何單一交易對手有任何高度集中的風險。

至於衍生金融工具，金融機構的信貸評級並不低於A+(標準普爾)或A1(穆迪)。

本集團維持既定信貸政策，以確保信貸只提供予擁有良好信貸紀錄的客戶。對所有重大客戶均會進行信貸評估。該等評估主要針對客戶過往到期時的還款紀錄及現時的還付能力，並考慮客戶的個別賬戶資料及有關客戶經營的經濟環境資料。客戶的信貸限額乃基於彼等的信用評級及過往紀錄釐定。應收貿易賬項通常於發單日期計起30日內到期。在本集團經營租約的租金收入方面，一般預先收取租金且租賃按金應足以抵銷潛在的信貸風險。除此之外，本集團因此一般不會向客戶收取抵押品。於2013年12月31日應收貿易賬項的賬齡載於附註21。

本集團的信貸風險主要受各客戶個別特點的影響，而並非客戶經營的行業或國家。因此，由於擁有大量的客戶，本集團對個別客戶並無重大承擔，因此認為並無涉及信貸集中的風險。

財務狀況表中扣除任何減值撥備後各金融資產的賬面值，當中包括衍生金融工具，為本集團涉及之最高信貸風險。除附註31所載本集團所作的金融擔保外，本集團並無作出任何其他擔保而使本集團或本公司承受任何重大信貸風險。

29. 財務風險管理及公允價值續

(e) 公允價值(百萬港元)

(i) 以公允價值列賬的金融工具：

香港財務報告準則第13條：公允價值的計量要求披露於報告期間結束時計量的本集團金融工具的公允價值，並以經常性的基礎下界定為三個層次。公允價值計量的層次乃參照估值法所用輸入數據的可觀察性及重要性而定，層次如下：

- 第一層次計量：只以第一層次輸入數據(即於計量日可識別資產或負債的活躍市場未經調整報價)計量公允價值。
- 第二層次計量：以第二層次輸入數據(即不符合第一層次要求的可觀察輸入數據)計量公允價值，而非以重大不可觀察輸入數據計量。重大不可觀察數據指並無市場數據的輸入數據。
- 第三層次計量：以重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

所有以公允價值列賬的衍生金融工具均屬於公允價值層級第二層次。

(ii) 以非公允價值列賬的金融工具的公允價值

於2013年12月31日，金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。提供予附屬公司的部分貸款按浮動利率計息，該等貸款的賬面值與其公允價值相若。提供予附屬公司的其他貸款及向合資公司的墊款為無抵押、免息及無固定還款期。鑒於以上條款，披露公允價值並無意義。本集團無意出售該等貸款。

(f) 公允價值估計

以下概述用於估計金融工具公允價值的主要方法及假設。

衍生金融工具

遠期外匯合約及外匯掉期的價格乃根據上市市價或將合約遠期價格折算並扣減即期現貨匯率而計算。利率掉期及交叉貨幣利率掉期的公允價值已計及現時利率、外匯利率及現時掉期對手信貸評級，並為本集團或本公司就於報告期間結束時終止掉期估計會收取或支付的估計數額。

當使用貼現現金流量方法時，未來現金流量之估算乃管理人員所作的最佳估計，而貼現率則為於報告期間結束時同類工具的市場相關利率。倘使用其他定價模型，所採用因素乃根據於報告期間結束時的市場相關資料而作出。

本集團使用以下貼現率釐定衍生金融工具的公允價值。

	2013年12月31日	2012年12月31日
港元	0.2% – 3.7%	0.2% – 0.7%
美元	0.2% – 0.3%	0.2% – 0.4%
日圓	0.1% – 0.5%	0.1% – 0.6%
歐元	0.3% – 2.0%	–

30. 承擔 (百萬港元)

(a) 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

(b) 於2013年12月31日，根據本集團土地及物業不可解除的經營租約，其未來最低的(應收)/應付租金總額如下：

	集團			
	應收		應付	
	2013	2012	2013	2012
1年內	(1,002)	(914)	166	176
1年以上至5年內	(1,193)	(1,338)	600	658
5年以上	(60)	(103)	7,262	7,872
	(2,255)	(2,355)	8,028	8,706

30. 承擔 (百萬港元) 續

自2002年12月13日完成重組王府飯店有限公司(「王府飯店」)後，本集團承諾每年最少支付中國光大(集團)總公司(「中國光大」)8百萬人民幣，直至2033年11月11日(包括此日在內)(「年費」)。年費被視為一項租賃支出並計入本集團不可解除經營租約款項中(附註32(f))。

由Manila Peninsula Hotel, Inc. (「MPHI」)擁有的馬尼拉半島酒店正位於一塊由Ayala Hotel, Inc. (「Ayala」)擁有的土地之上。該酒店土地的租賃由MPHI管理人員於1975年與Ayala在日常及一般業務中，根據一般商業條款公平磋商而訂立(「土地租賃」)。土地租賃的首期租約自1975年12月31日至2001年12月31日屆滿，並續租至2027年12月31日，而MPHI已行使該續租權。根據條款及細則，MPHI須向Ayala支付其總收入的5%作為年度租金，並須每季支付。

紐約半島酒店從第三方租賃了酒店所在的一塊土地，租約為99年，自1979年起生效。現時年度租金為5百萬美元，租金須每25年按預先釐定的通脹率進行調整。

本集團已就東京半島酒店訂立50年的租約，自2007年起生效。每年的最低租金為1,181百萬日圓，每10年按通脹指數進行調整。除年度最低租金外，該租約亦包含按酒店經營業績計算的不定額租金。

本集團於其在2013年7月25日收購的倫敦1-5 Grosvenor Place的權益由2012年2月23日起為期150年又一日的租約所限，本集團按此須支付的年度最低地租為107,719英鎊。

除上文所述者外，本集團為根據經營租約持有的多項物業、廠房、機器及辦公室設施的承租人。該等租約的初步一般為期2至4年，並可於租約屆滿時重新商議所有條款後選擇重續。該等租約不包括不定額租金。

31. 或然負債 (百萬港元)

於12月31日，或然負債分析如下：

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
為附屬公司簽發的擔保				
— 就銀行貸款	—	—	5,519	4,188
— 就其他銀行信貸	—	—	38	51
其他擔保	—	1	—	1
	—	1	5,557	4,240

本公司並無就為附屬公司貸款及其他銀行信貸提供的擔保確認任何遞延收入，原因在於不能可靠地以可觀察市場數據計算公允價值，而其交易價格為零港元。

董事認為以上或然負債不大可能出現，因此於2013年及2012年12月31日並無就此計提撥備。

32. 重大關聯人士交易

除薪酬委員會報告及附註27分別披露的董事薪酬及就一筆借予高級人員的貸款提供的擔保，以及附註15及附註16分別披露就借予聯營公司及合資公司的貸款外，以下為重大關聯人士交易：

- (a) 本公司全資附屬公司香港上海大酒店管理服務有限公司(「HMS」)與嘉道理置業有限公司(「嘉道理置業」)訂定租約，從2010年4月1日起計，為期3年，以市值租金每月1,221,090港元，另加每月172,831港元的雜費，租用香港中環雪廠街2號聖佐治大廈7樓及8樓。嘉道理置業乃該物業註冊擁有人的代理，並由本公司其中一名主要股東所控制。該租約於2013年4月1日續期，為期3年，市值租金為每月1,540,452港元，另加每月182,224港元的雜費。於2013年已付予嘉道理置業的租金及雜費為16.6百萬港元(2012年：16.7百萬港元)。該租約屬上市規則界定的持續關連交易，有關該持續關連交易的詳情已於董事局報告披露。

此外，HMS從2013年9月1日起計，以市值租金每月111,690港元，另加每月13,211港元的雜費，租用聖佐治大廈4樓的辦公室物業，為期2年7個月。於2013年根據該租約已付予嘉道理置業的租金及雜費為0.5百萬港元(2012年：零港元)。由於此交易的金額極微，因此毋須根據上市規則的規定作出披露。

- (b) 馬尼拉半島酒店由Manila Peninsula Hotel, Inc.(「MPHI」，曾為本公司擁有40%權益的聯營公司)擁有。按本公司於2004年10月29日所宣佈，完成向股東提出收購建議後，MPHI於2005年3月3日成為本公司的附屬公司。馬尼拉半島酒店位於由MPHI董事的聯營公司Ayala Hotels, Inc(「Ayala」)所擁有的一塊土地上。根據於1975年1月2日訂立的土地租賃合約(合約期原為1975年12月31日至2001年12月31日，其後續期至2027年12月31日)，Ayala可收取MPHI總收入的5%作為不定額租金。於2013年根據租約已付予Ayala的租金為15百萬港元(2012年：15百萬港元)。按照上市規則第14A章，該交易為持續關連交易。惟該交易按上市規則14A.33(4)不用作披露。

- (c) 於2009年1月20日，本公司全資附屬公司Peninsula International (Lux) Limited S. à r.l.(「LUX」)共投資44.3百萬歐元(453百萬港元)收購Al Maha Majestic S.à r.l.(「Al Maha」)的20%股本權益及20%相關股東貸款。Al Maha持有Majestic EURL(「Majestic」)的100%股本權益，而Majestic則在巴黎擁有一處將重建為半島酒店的物業。收購事宜完成後，Al Maha及Majestic成為本集團的聯營公司。

LUX於2011年及2013年向Al Maha墊付額外股東貸款。該等貸款乃按本集團於Al Maha持有的股權比例提供，以為Majestic所需的重建成本按工程進度付款。於2013年12月31日，股東貸款結餘為76.8百萬歐元(822.1百萬港元)(2012年：55.8百萬歐元(572.3百萬港元))。股東貸款為無抵押及按法國稅務機關公布的稅率計息。76.8百萬歐元結餘當中，42.8百萬歐元須於2017年4月償還，而其餘貸款須於2020年12月償還。

32. 重大關聯人士交易續

- (d) 本公司全資附屬公司 Peninsula International Investment Holdings Limited (「PIIHL」) 向本集團擁有 50% 權益的合資公司 The Peninsula Shanghai (BVI) Limited (「TPS」) 授予無抵押及免息股東貸款合共 66.9 百萬美元 (521 百萬港元) (2012 年：58.8 百萬美元 (458 百萬港元))。該貸款是按 PIIHL 於 TPS 持有的股權比例提供，且為無抵押、免息及無固定還款期。TPS 擁有 Evermore Gain Limited (「EGL」) 的全部權益，而 EGL 則持有在中華人民共和國註冊成立的上海外灘半島酒店有限公司 (「PSW」) 的全部權益。PSW 屬外商擁有企業，負責經營上海半島酒店項目。

於 2013 年 12 月 31 日，為數 58.8 百萬美元 (458 百萬港元) (2012 年：58.8 百萬美元 (458 百萬港元)) 的股東貸款已透過 EGL 繳作 PSW 的資本。

根據與 PSW 訂立各項協議，本公司全資附屬公司香港上海大酒店管理服務有限公司 (「HMS」) 協議為 PSW 提供技術及設計顧問、諮詢、管理及市場推廣服務，其費用乃根據一般市場條款釐定。HMS 於 2013 年賺取的費用總額約為 35.4 百萬港元 (2012 年：30.9 百萬港元)。

此外，本公司全資附屬公司 Peninsula Intellectual Property Limited (「PIPL」) 已與 PSW 訂立服務許可協議。PIPL 於 2013 年內賺取的服務許可費合共為 5.1 百萬港元 (2012 年：4.6 百萬港元)。

- (e) 根據王府飯店有限公司 (「王府飯店」)，為在中華人民共和國成立的中外合作企業，持有王府半島酒店 100% 權益)、PSW 與一間國際銀行的中國分行 (「代理銀行」) 所訂立日期為 2011 年 12 月 12 日的三方信託貸款協議，王府飯店透過代理銀行自 2011 年 12 月 15 日起向 PSW 轉貸信託貸款。於 2013 年 12 月 31 日，信託貸款的結餘為 150 百萬人民幣 (191.8 百萬港元) (2012 年：250 百萬人民幣 (310.9 百萬港元))。該貸款應於 2014 年 6 月 13 日償還，按年利率 4.8% 計息，該利率乃參考中國人民銀行於提取借貸當日公布的存款利率加上息差 200 個基點釐定。
- (f) 本公司於 2000 年 12 月 6 日公布，Kam Lung Investments Limited 與當時獨立第三方 (包括中國光大 (集團) 總公司 (「中國光大」)) 簽訂數份協議，以重組王府飯店。根據已公布的協議條款完成重組後，中國光大有權委任 2 名代表，作為王府飯店董事局 9 名成員的其中 2 名，並可獲取最少 8 百萬人民幣的優先付款 (「年費」)，直至 2033 年 11 月 11 日 (包括此日在內)。重組於 2002 年 12 月 13 日完成，而年費亦開始繳付。於 2013 年錄得的年費為 8 百萬人民幣 (10 百萬港元) (2012 年：8 百萬人民幣 (9.9 百萬港元))。
- (g) 根據一項聯營合同及隨後對此作出的修訂，本公司全資附屬公司 Peninsula Beverly Hills Holdings, LLC 向 The Belvedere Hotel Partnership (「BHP」，本公司持有 20% 股權的聯營公司，該公司擁有比華利山半島酒店 (「PBH」) 全部權益) 提供借款，作為 PBH 的營運資金。該等借款為無抵押、參考 BHP 銀行貸款利率的息率計息，且無固定還款期。於 2013 年 12 月 31 日，該等借款/餘額為 2.0 百萬美元 (15 百萬港元) (2012 年：4.2 百萬美元 (33 百萬港元)) 並於應收貿易賬項及其他應收款列賬。

33. 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。基於土地估值之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10披露。

34. 不明朗因素估計的主要來源

附註28(a)及29載有有關既定收益退休金供款及金融工具的假設及其風險因素的資料。其他不明朗因素估計的主要來源如下：

(a) 投資物業估值

投資物業按其公開市值計入財務狀況表，而公開市值每年由獨立合資格估值師經考慮可能修訂租金的淨收入而進行評估。進行物業估值時所採納的假設是以報告期間結束當時的市況為基準，並參考當時市場售價及適當的資本化比率而作出。

(b) 物業、廠房及設備估計可使用年期

本集團根據物業、廠房及設備預期可供使用的期間估計資產的可使用年期。本集團每年均會根據不同因素(包括資產使用情況、內部技術評估、科技發展、環境轉變及基於相關行業基準所定資產的預期用途)檢討其估計可使用年期。倘上述因素出現任何變化而使有關估計有所改變，則可能對未來營運業績產生重大影響。扣減物業、廠房及設備的估計可使用年期將會增加折舊開支及減少非流動資產。

(c) 資產減值

本集團按照附註35(j)所述會計政策，衡量資產有否減值。本集團認為識別減值跡象及衡量減值的重要因素如下：

- 與預期過往或估計未來經營業績對比，表現嚴重不如理想；
- 行業或經濟發展嚴重倒退。

(d) 遞延稅項資產

本集團於各報告期間結束時審閱遞延稅項面值，當並無足夠應課稅收入可動用全部或部分遞延稅項資產的情況下，會扣減遞延稅項資產。然而，本集團無法保證可產生足夠應課稅收入以動用全部或部分遞延稅項資產。

35. 重要會計政策

(a) 編製財務報告的原則

截至2013年12月31日止年度的綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)以及本集團於聯營公司及一間合資公司持有的權益。

編製財務報告以歷史成本為計量基準，惟以下所述的資產及負債則按以下會計政策以其公允價值列賬：

- i) 投資物業(見附註35(g))；及
- ii) 衍生金融工具(見附註35(e))

持作銷售用途的非流動資產及出售組別，均按賬面值及公允價值減出售成本兩者間的較低者列賬。

編製符合香港財務報告準則的財務報告須要管理人員對影響政策運用及所呈報的資產、負債、收入與支出數額作判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及多項有關情況下相信屬於合理的其他因素，相關結果則為判斷資產及負債賬面值的根據，而該等賬面值難以從其他途徑衡量。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設須作持續檢討。若會計估計的調整只影響估計調整的期間，則會計估計的有關修訂只會在估計調整期間確認，而若估計的調整影響該期間及日後期間，則有關修訂在該期間及日後期間確認。

附註34討論了管理人員對應用香港財務報告準則作出可能對財務報告及不明朗因素估計的主要來源有重要影響的判斷。

(b) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司是指本集團控制的公司。當本集團承擔來自參與實體的風險，或有權享有該實體的可變回報，並有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，本集團即控制該實體。於評估本集團是否擁有控制權時，僅考慮本集團及其他方持有的實質權利。

於附屬公司的投資將由控制權開始至控制權終止期間納入綜合財務報告。集團內公司間結餘及交易以及任何由集團內公司間交易產生的未變現盈利均於編製綜合財務報告時全部抵銷，而集團內公司間交易產生的未變現虧損若無任何減值跡象，則亦與未變現盈利採用相同方法抵銷。

非控股股東權益是指於附屬公司權益中並非由本公司直接或間接應佔之部分，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，從而導致本集團整體須就該等權益負上符合財務負債定義的合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇以公允價值或非控股股東權益於附屬公司的可識別淨資產中應佔份額來計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表內列入權益，但與本公司股東應佔權益分開列示。非控股股東權益所佔本集團業績在綜合損益表及綜合全面損益表，以非控股股東權益與本公司股東各佔本年度總損益及全面收入總額的方式列示。

本集團於一間附屬公司的權益變動(但無導致失去控制權)列作權益交易，並須對綜合權益中的控股股東及非控股股東權益金額作出調整，以反映有關權益的變動，惟概無對商譽作出任何調整及無確認任何損益。

35. 重要會計政策^續

(b) 附屬公司及非控股股東權益^續

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，將列作出售其於該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損於損益中確認。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何權益乃按公允價值確認，而該金額將視為一項金融資產初步確認的公允價值，或(如適用)視為於一間聯營公司或合資公司的投資的初步確認成本(見附註35(c))。

在本公司財務狀況表所列於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損後入賬(見附註35(j))，惟分類為持作出售的投資則除外。

(c) 聯營公司及合資公司

聯營公司是指本集團能夠對其管理(包括參與財務及營運決策)發揮重大影響力的公司，但並非由本集團控制或共同控制之公司。

合資公司為一項合作安排，據此，本集團或本公司及其他方透過合約協定共同擁有該公司的控制權，並對該公司的淨資產享有權利。

於聯營公司或合資公司的投資是按權益法記入綜合財務報告，並且初步以成本入賬，並按本集團應佔被投資公司於收購當日可識別淨資產之公允價值較投資成本的超出部分(如有)作出調整。此後，該投資應就本集團所佔被投資公司淨資產在收購後的變動及任何與該投資有關的減值虧損作出調整(見附註35(j))。於收購當日較成本超出的部分、本集團所佔被投資公司於收購後的稅後業績，以及年內任何減值虧損均在綜合損益表確認，而本集團所佔被投資公司於收購後的稅後其他全面收入項目，則在綜合全面損益表確認。

當本集團對聯營公司或合資公司虧損的承擔額超出本集團於該公司的權益，本集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如本集團須代表該被投資公司承擔法定或推定責任或代其支付任何款項則除外。就此而言，本集團所佔權益為根據權益法計算的投資賬面值，加本集團於聯營公司或合資公司淨投資實際部分的長期權益。

本集團與其聯營公司及合資公司間交易產生的未變現盈利及虧損將按本集團所佔被投資公司權益的比例予以抵銷，惟若可證明所轉讓資產出現減值，未變現虧損則即時於損益中確認。

當本集團失去對一間聯營公司的重大影響力或對一間合資公司的共同控制權時，將被列作出售該被投資公司的全部權益，所產生的收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力或共同控制權當日，本集團在早前被投資公司保留的任何權益乃按公允價值確認，該金額被視為一項金融資產初步確認的公允價值，或(如適用)視為於一間聯營公司的投資的初步確認成本。

(d) 合營公司

合營公司為一項合作安排，據此，對該安排擁有共同控制權的各方，對該安排相關的資產及負債均享有權利及負責義務。共同控制指合約協定分享一項安排的控制權，並僅會在有關活動的決策要求分享控制權的各方一致同意之情況下出現。

35. 重要會計政策^續

(d) 合營公司^續

當一間集團實體參與合營公司的活動時，本集團以合營業務者的身分，就其於合營公司的權益，確認以下各項：

- 其應佔共同持有的任何資產；
- 其應佔共同產生的任何負債；
- 其應佔來自合營公司銷售所產生的營業收入；
- 其應佔共同產生的任何開支

本集團根據適用於該等資產、負債、收入及支出的香港財務報告準則，就其於合營公司的權益所佔的資產、負債、收益及支出入賬。

倘一家集團公司與該公司為合營業務者的合營公司進行交易(如出售或注入資產)，則本集團會被視作與該合營公司的其他方進行交易，而交易產生的盈虧於本集團的綜合財務報告確認，惟以其他方於該合營公司的權益為限。

(e) 衍生金融工具

衍生金融工具初步以公允價值確認，並於各報告期間結束時重新計量其公允價值。重新計量公允價值的增值或虧損將即時於損益確認，惟衍生工具符合現金流量對沖則除外。

現金流量對沖

當衍生金融工具指定用作對沖已確認資產或負債或極有可能發生的交易或承諾未來交易的外匯風險的現金流量變動，重新計量衍生金融工具的公允價值時，任何增值或虧損的有效部分將於其他全面收入確認，並在對沖儲備內分開累計作權益。相關增值或虧損將於相同期間或對沖交易影響盈利或虧損的期間由權益重新分類為損益。任何增值或虧損的非有效部分將即時於損益中確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或對沖關係被撤回而對沖的預測交易預期仍會發生時，累計增值或虧損將維持於權益內，直至交易發生為止，並根據上述政策予以確認。倘若所對沖交易預期不會發生，累計之未變現增值或虧損將即時由權益重新分類為損益。

(f) 物業、廠房及設備

酒店及其他持作自用的物業(包括位於分類為根據經營租賃持有的租賃土地之持作自用建築物)、廠房及設備於財務狀況表按成本減累計折舊及減值虧損呈列(見附註35(j))。

自家興建的物業、廠房及設備項目成本包括材料、直接勞工成本、初步估計(視何者適用)的拆卸及清除項目及重修所在地盤的成本，以及生產經常費用及貸款成本的適當部分(見附註35(u))。

35. 重要會計政策^續

(f) 物業、廠房及設備^續

折舊按直線法於土地租賃剩餘有效期限或該資產預計餘下可用期限的較短者，自物業、廠房及設備項目的賬面值減其估計剩餘價值(如有)撇銷計算。所採納的可用期限概述如下：

- 分類為根據融資租賃持有的租賃土地按租賃剩餘有效期限計提折舊
- 酒店建築物 75至150年
- 其他建築物 50年
- 高爾夫球場 100年
- 外牆裝飾、窗戶、屋頂及玻璃 10至40年
- 主要廠房及機器 15至25年
- 傢俱、固定裝置及設備 3至20年
- 營業設備 3至5年
- 車輛 5至10年

由於永久持有的土地並無明確年限，故不計提折舊。

若物業、廠房及設備項目不同部分擁有不同可用期限，該項目成本將合理地分配予各部分，而各部分將分開計提折舊。資產的可用期限及剩餘價值(如有)須每年檢討。

(g) 投資物業

投資物業為根據租賃權益(見附註35(i))擁有或持有的土地及/或樓宇，以賺取租金收入及/或資本增值，其中包括現時持有但並未擬定未來用途的土地及興建或發展作未來投資之用的物業。

除非投資物業於報告日期仍處於興建或發展階段，且當時未能可靠釐定其公允價值，否則投資物業按公允價值於財務狀況表入賬。投資物業公允價值變動或棄用或出售所產生的任何收益或虧損將確認為損益。投資物業的租金收入將按附註35(s)所述方式入賬。

當本集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或資本增值，該權益分類並分開入賬為投資物業。任何該等列作投資物業的物業權益乃按猶如根據融資租賃持有(見附註35(i))的方式入賬，而此會計政策與其他根據融資租賃持有的投資物業權益相同。租金按附註35(i)所述方式入賬。

(h) 酒店經營權

本集團為持有酒店經營權產生的成本將作資本化，並於財務狀況表按成本減累計攤銷及減值虧損入賬(見附註35(j))。

經營權的攤銷將於相關經營期內以直線法於損益扣除。

35. 重要會計政策^續

(i) 租賃資產

本集團租賃資產分類

本集團根據租賃持有並獲轉讓絕大部分擁有權風險及回報的資產將分類為根據融資租賃持有。沒有獲轉讓絕大部分擁有權風險及回報至本集團的租賃均分類為經營租賃，惟以下者除外：

- 根據經營租賃持有而符合投資物業定義的各項物業將列作投資物業分開處理，倘有關物業被列為投資物業，則將按猶如根據融資租賃持有的方式處理(見附註35(g))；及
- 根據經營租賃持有自用的土地於租賃開始時，其公允價值未能與上蓋樓宇的公允價值分開計量時，則按根據融資租賃持有的方式處理，惟樓宇亦明確以經營租賃持有者除外。就此而言，租賃開始當時為租賃首次獲本集團計入或取代前期租賃之時。

經營租賃費用

倘若本集團擁有根據經營租賃持有資產的使用權，以租賃作出的支付將於租期的會計期間按相同數額分期計入損益，惟若有另一種更能反映租賃資產產生利益模式的基準除外。所獲租賃減免在損益中確認為已付淨租金總額一部分。不定額租金將於所產生的會計期間列為損益。

(j) 資產減值

(i) 金融資產減值

按成本或攤銷成本入賬或被分類為可供出售證券的股票投資(本公司財務狀況表所載的附屬公司的投資除外)以及其他流動及非流動應收款項將於每個報告期間結束時檢討，以釐定有否出現減值的客觀證據。

若出現任何該等證據，將根據以下方式計算及確認減值虧損：

- 按權益法確認的聯營公司及合資公司的投資(見附註35(c))，減值虧損乃根據附註35(j)(ii)將整體投資的可收回數額與其賬面值比較而計算。倘若根據附註35(j)(ii)用於釐定可收回數額的估值出現有利變化，則會撥回減值虧損。
- 按成本入賬的無報價股本票據的減值虧損，乃根據金融資產賬面值與估計未來現金流量的差額計算，並按同類金融資產的現行市場回報率(若貼現影響屬重大)貼現。以成本列賬的無報價股本票據的減值虧損不得撥回。
- 按成本入賬的應收貿易賬項及其他應收流動款項以及其他金融資產的減值虧損，乃根據其資產賬面值與按同類資產的現行市場回報率貼現估計之未來現金流量所得出現值的差額計算。按攤銷成本入賬的應收貿易賬項及其他應收流動款項的減值虧損，乃根據金融資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計算。如貼現的影響甚大，則按金融資產的原有實際利率(即資產首次確認時計算的實際利率)貼現。

35. 重要會計政策續

(j) 資產減值續

(i) 金融資產減值續

若於其後期間減值虧損減少，而有關減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事項相關，減值虧損將從損益撥回。減值虧損的撥回不得導致資產賬面值高於過往年度若無確認減值虧損而應有的賬面值。

(ii) 其他資產減值

於各報告期間結束時，將檢討內部及外界資料，以識別是否存在非金融資產可能減值，或(商譽除外)之前已確認的減值虧損不再存在或可能已減少的跡象。若任何該等跡象出現，則會估計資產可收回數額。

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本及使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率計算現值，該稅前貼現率反映貨幣的時間值及資產特定風險的現時市場評估。若資產或其所屬的現金產生單位賬面值高於其可收回金額時，則減值虧損會確認為損益。資產賬面值不得減至低於其個別公允價值減出售成本或使用價值的數額，如可計算。

有關商譽以外的資產，倘若資產或其所屬的現金產生單位的可收回金額高於其賬面值，則會將減值虧損撥回至損益。減值虧損的撥回限於資產於過往年度若無確認任何減值虧損而應有的賬面值。

一 中期財務報告及減值

於中期內的商譽及就以成本入賬的無報價股本票據確認的減值虧損不會在往後期間撥回。假設在中期相關的財政年度完結時才評估減值，而發現應該不用確認虧損或應確認較少虧損時，亦不會撥回減值虧損。

(k) 存貨

可供出售地段及其他存貨按成本及可變現淨值的較低者入賬。

成本根據加權平均成本法計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所引致的其他成本。可變現淨值為於一般業務過程的估計售價減估計完成成本及進行出售所需估計成本。任何將存貨撇減至可變現淨值的減少金額及所有存貨虧損均於有關撇減或虧損出現期間確認為支出。

(l) 應收貿易賬項及其他應收款項

應收貿易賬項及其他應收款項首次以公允價值確認，其後按攤銷成本扣除呆賬減值撥備根據實際利率攤銷(見附註35(j))，惟借予關聯人士的免息及無固定還款期的貸款或貼現影響並不重大者，則按成本扣除呆賬減值撥備入賬(見附註35(j))。

(m) 帶利息貸款

帶利息貸款首次按公允價值減所佔交易成本確認，其後按攤銷成本連同於貸款期間按實際利息法計算並確認為損益的最初確認金額與贖回價值的任何差額，連同任何利息及應付費用入賬。

35. 重要會計政策^續

(n) 應付貿易賬項及其他應付款項

應付貿易賬項及其他應付款項首次按公允價值確認。除根據附註35(r)計量的財務擔保負債外，應付貿易賬項及其他應付款項其後按攤銷成本入賬，惟若貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他金融機構活期存款，以及可即時兌換成已知數額現金、價值變動風險並不重大及有效期不超過收購起計3個月的短期高流動性投資。

(p) 僱員福利

短期僱員福利及既定供款退休金計劃的供款

有關僱員提供服務的薪金、全年花紅、有薪年假、既定供款退休金計劃的供款及非貨幣福利的成本已於本年度計提。若遞延有關付款或結算及其影響屬重大，該等款項將按現值入賬。

既定收益退休金計劃的供款

本集團對於各項既定收益退休金計劃的淨供款將分開計算，並以僱員於本期及過往期間提供服務所賺取的未來福利金額進行評估；該福利金將貼現為現值，並扣除任何計劃資產的公允價值，由合資格精算師以預計單位計入法計算。倘計算結果對本集團有利時，則確認的資產以未來得以從該計劃退還之資金或減少未來對該計劃的提撥等方式可獲得經濟效 現值之總額為限。

既定負債(資產)的服務成本及淨利息支出(收入)於損益確認，並分配至「銷售成本」、「分銷成本」或「行政支出」。本期服務成本乃按本期僱員服務產生的既定福利供款現值增加計算。倘計劃福利出現變動，或計劃規模縮減，則僱員過往所提供服務的相關福利變動部分或縮減產生的盈虧，於修訂計劃或縮減計劃之時的較早者，以及於相關重組成本或終止福利之時，於損益確認為一項支出。期內淨利息支出(收入)乃以用於計量報告期初既定福利供款的貼現率折現既定福利負債淨額(資產淨值)。貼現率為於報告期間結束時有效期與本集團責任的期限相若的高質素企業債券的回報率。

既定福利退休計劃引致的重新計量於其他全面收入確認，並即時於其他儲備反映。重新計量包括精算盈虧、計劃資產收益(不包括計入既定福利計劃負債淨額(資產淨值)的權益淨額的金額)，以及資產上限引致的任何變動(不包括計入既定福利計劃負債淨額(資產淨值)的權益淨額的金額)。

終止福利

終止福利僅於本集團明確承諾終止聘用，或就根據詳細正式(並不會更改)的自願離職計劃而提供福利時予以確認。

35. 重要會計政策^續

(q) 利得稅

本年度利得稅包括本期稅項以及遞延稅項資產及負債變動，並於損益表確認，惟若相關項目於其他全面收入或直接於權益確認時，則稅項的相關金額會分別於其他全面收入或直接於權益確認。

本期稅項為本年度應課稅收入的預期應付稅項，按報告期間結束時有效或基本上有效的稅率以及過往年度應付稅項的任何調整計算。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅的暫時差額而產生，即財務申報的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和所有遞延稅項資產(只限於很可能動用該遞延稅項資產抵扣未來應課稅盈利的情況)均會予以確認。支持確認由可抵扣暫時差額所產生遞延稅項資產的未來應課稅盈利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差額而產生的數額；但這些差額必須與同一稅務機關及同一應課稅公司有關，並預期在可抵扣暫時差額預計轉回的同一期間或遞延稅項資產所產生的稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時差額是產生自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅盈利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部分則除外)；以及投資附屬公司的暫時差額(如屬應課稅差額可以由本集團控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差額；或如屬可抵扣差額，則只限於很可能在將來轉回的差額)。

對於根據附註35(g)所列的會計政策以公允價值入賬的投資物業，所確認的遞延稅項金額乃按照假設於報告日期將該等資產以賬面值出售所適用的稅率進行計量，除非該物業為可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式的目的為不透過出售形式使用該物業包含的絕大部分經濟利益。對於所有其他情況，已確認的遞延稅項金額是按照變現或清償資產和負債賬面金額的預期方式，按報告期間結束時有效或基本上有效的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘以及相關變動將獨立呈列，且不會互相抵銷。

(r) 撥備、或然負債及簽發財務擔保

若將須以經濟利益流出以結算本集團或本公司由於過往事項而產生的法定或推定責任而時間或金額不明確的責任，但相關流出可作出可靠估計時，將就該責任確認撥備。若貨幣時間值屬重大，撥備須按預期結算責任的支出現值入賬。

若毋須流出經濟利益，或相關數額未能作出可靠估計時，該責任將披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者則除外。僅由於一項或多項未來事項發生或不發生而確認是否存在的可能責任亦須披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者則除外。

倘本集團簽發財務擔保而金額龐大，則擔保的公允價值(即交易價格，除非可以其他方式可靠估計公允價值)最初在應付貿易賬項及其他應付款項內確認為遞延收入。最初確認為遞延收入的擔保金額於擔保期內在損益表中攤銷確認為來自簽發財務擔保的收入。

35. 重要會計政策^續

(s) 收益確認

收益乃按已收或應收代價的公允價值計量。若經濟利益可能流入本集團或本公司，而其收益及成本(如適用)能可靠計量，收益將按以下方式於損益表確認：

酒店及高爾夫球場經營

收益按反映提供相關服務的時間、性質及價值的基準確認。

出售地段

收益將於地段合法所有權獲轉讓時確認。於收益確認日期前就出售地段所收取的訂金及分期付款將於財務狀況表列入應付貿易賬項及其他應付款項。

出售貨品及批發

收益將於貨品付運，即當客戶已接納貨品及貨品所有權的相關風險及回報時確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並須扣除任何貿易折扣。

經營租賃的租金收入

經營租賃應收租金收入將於租賃期間分期以相同數額於損益表確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的基準予以確認。獲授租金減免將於損益表確認為應收淨租金總額的一部分。不定額租金將於賺取相關租金的會計期間確認為收入。

利息收入

利息收入按實際利息法確認為收入。

(t) 外幣匯兌

年內進行的外幣匯兌乃按交易日的匯率換算。以公允價值列賬及以外幣計值的貨幣資產及負債以及非貨幣資產及負債，按報告期間結束時的外幣匯率換算。匯兌收益及虧損於損益表確認。按歷史成本計算並以外幣入賬的非貨幣資產及負債以交易日的匯率於結算日換算。

海外業務業績按與交易日外幣匯率相若的匯率換算成港元。財務狀況表項目(包括綜合海外業務所產生的商譽)按報告期間結束時的收市外幣匯率換算成港元。該匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備的權益中累計。

出售海外業務時，有關海外業務匯兌差額的累計金額將於確認出售損益時，由權益重新分類為損益。

35. 重要會計政策^續

(u) 借貸成本

與收購、興建或生產須花費相當長的時間方可作擬定用途或出售的資產直接有關的借貸成本，均資本化為該資產的一部分成本。其他借貸成本均於產生期間列作支出。

(v) 關聯人士

(1) 在下列任何情況下，一名人士或其家庭近親與本集團有關聯：

- i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- ii) 對本集團有重大影響力；或
- iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層成員。

(2) 在下列任何情況下，一間公司與本集團有關聯：

- i) 該公司與本集團均為同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各方之間互相關聯)。
- ii) 一間公司為另一公司的聯營公司或合資公司(或為另一公司所屬集團的成員公司的聯營公司或合資公司)。
- iii) 兩間公司均為同一第三方的合資公司。
- iv) 一間公司為第三方公司的合資公司而另一公司為該第三方公司的聯營公司。
- v) 該公司為本集團或與本集團有關聯的公司的僱員之退休福利計劃。
- vi) 該公司由第(1)條所述人士控制或共同控制。
- vii) 第(1)(i)條所述公司對該公司有重大影響力或為該公司(或其母公司)的主要管理層成員。

一名人士的家庭近親為預期在處理該公司交易時可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(w) 分部報告

經營分部及於財務報告中報告的每個分部項目款額從財務資料中確認，惟財務資料定期提供予本集團最高級行政管理人員，以向本集團各個業務及業務所在地分配資源，並評估本集團各個業務及業務所在地的表現。

除非分部的經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類或等級、分銷產品或提供服務所使用的方式，及監管環境性質方面均相似，否則個別重大的經營分部並不為編製財務報告而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具有上述大部分特徵，則可能將其合計。

36. 會計政策的變動

香港會計師公會已頒布多項新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂，該等修訂於本集團的本會計年度首次生效。當中，下列發展與本集團財務報告有關：

- 香港會計準則第1條的修訂：財務報告的呈列 — 其他全面收入項目的呈列
- 香港財務報告準則第10條：綜合財務報告
- 香港財務報告準則第11條：合作安排
- 香港財務報告準則第12條：披露於其他實體的權益
- 香港財務報告準則第13條：公允價值的計量
- 經修訂的香港會計準則第19條：僱員福利
- 香港財務報告準則2009年至2011年週期的年度改進
- 香港財務報告準則第7條的修訂：披露 — 抵銷金融資產及金融負債

本集團於本會計年度並無應用任何尚未生效的新訂準則或闡釋。

香港會計準則第1條的修訂：財務報告的呈列 — 其他全面收入項目的呈列

香港會計準則第1條的修訂規定，公司在呈列其他全面收入項目時，倘項目在滿足若干條件下可於將來重新分類至損益，則將項目與不會重新分類至損益之其他全面收入項目分開呈列。本集團在綜合損益表及此等財務報告呈列其他全面收入時已作出相應修訂。

香港財務報告準則第10條：綜合財務報告

香港財務報告準則第10條取代香港會計準則第27號：綜合及獨立財務報表中有關處理綜合財務報表的部分及香港(常務詮釋委員會)–詮釋第12號：綜合賬目 — 特殊目的實體。香港財務報告準則第10條使用控制權作為應否合併投資對象的單一基準，而控制權基於以下各項：實體可對投資對象行使權力、投資者可以或有權從參與投資對象之業務分享其非固定回報，以及實體有能力行使對投資對象之權力而影響其投資回報金額。

採納香港財務報告準則第10條不會對本集團於其他實體於2013年1月1日的控制權結論造成任何影響。

香港財務報告準則第11條：合作安排

香港財務報告準則第11條取代香港會計準則第31條：合資公司權益，將合作安排分為合營公司及合資公司。實體須審視根據合作安排所定權責之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，從而確定安排之種類。合作安排若被歸類為香港財務報告準則第11號項下之合營公司，則逐項確認，惟以共同經營者於共同業務之權益為限。所有其他合作安排會被歸類為香港財務報告準則第11條項下之合資公司，須於本集團綜合財務報告內按權益法入賬，不能以按比例併帳。

由於採納香港財務報告準則第11條，本集團將投資由合營公司重新分類至合資公司。投資仍以權益法入賬，因此，重新分類並無對本集團的財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

36. 會計政策的變動^續

香港財務報告準則第12條：披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第12條將實體所佔附屬公司、合作安排、聯營公司和未合併的結構化實體的權益的所有相關披露規定歸入單一準則內。總體而言，香港財務報告準則第12條規定的披露範圍較以往準則的要求更為廣泛。本集團已按照適用規定，於附註13、14、15及16披露有關權益。

香港財務報告準則第13條：公允價值的計量

香港財務報告準則第13條為公允價值計量提供單一指引來源，取代個別香港財務報告準則中的現有指引。香港財務報告準則第13條亦包括有關金融工具及非金融工具的公允價值計量的廣泛披露規定。本集團已按照適用規定，於附註12及附註29作有關披露。採納香港財務報告準則第13條對本集團資產及負債的公允價值計量不會造成任何重大影響。

經修訂的香港會計準則第19條：僱員福利

經修訂的香港會計準則第19條引進了多項既定收益退休金計劃的會計修訂。其中，經修訂的香港會計準則第19條取消了「走廊法」的應用，即在確認與既定收益退休金計劃有關的精算盈虧時，可按照僱員的預期平均尚餘工作年期來遞延及在損益中確認。根據經修訂準則，所有精算盈虧均必須於其他全面收入中即時確認。經修訂的香港會計準則第19條亦將計劃資產的收入釐定基準由預期回報轉為按負債貼現率計算的利息收入，且規定不論過往服務成本歸屬與否均需作即時確認處理。

由於採納經修訂的香港會計準則第19條，本集團已就過往適用「走廊法」的既定收益計劃變更其會計政策。本集團已追溯應用該項會計政策變動，重列了以下於2012年1月1日及2012年12月31日的結餘，並隨之對截至2012年12月31日止年度的比較數字作出調整：

	過往匯報	採納經修訂的 香港會計準則 第19條的影響	經重列
截至2012年12月31日止年度的綜合全面損益表：			
重新計量既定收益退休金供款淨額	-	1	1
本年度全面收入總額	1,795	1	1,796
於2012年12月31日的綜合財務狀況表：			
既定收益退休金供款淨額	25	(6)	19
非流動負債總額	4,097	(6)	4,091
權益總額	33,433	6	33,439
於2012年1月1日的綜合財務狀況表：			
既定收益退休金供款淨額	24	(5)	19
非流動負債總額	4,207	(5)	4,202
權益總額	31,738	5	31,743

36. 會計政策的變動^續

經修訂的香港會計準則第19條：僱員福利^續

該項會計政策變動，對本期或遞延稅項和每股盈利，均無造成任何重大影響。

本集團於2013年12月31日的既定收益退休金供款淨額較並無變更相關政策時減少6百萬港元。

香港財務報告準則2009年至2011年週期的年度改進

週期的年度改進包括對五項準則作出的修訂，以及隨之對其他準則及闡釋作出的修訂。其中，香港會計準則第1條已經修訂，該等修訂澄清，呈列期初財務狀況表的規定僅適用於實體追溯應用會計政策、重列或重新分類對期初財務狀況表內呈列的資料造成重大影響的情況。該等修訂亦澄清，若期初財務狀況表已呈列有關資料，則毋須呈列有關附註。

香港財務報告準則第7條的修訂：披露 — 抵銷金融資產及金融負債

該等修訂引入抵銷金融資產及金融負債的新披露規定。新披露規定要求根據香港會計準則第32號金融工具：呈列抵銷的所有已確認金融工具以及受限於涵蓋類似金融工具及交易的可強制執行集體除淨安排或類似協議者（而不論金融工具是否根據香港會計準則第32號抵銷）另行作出披露。

由於本集團於呈列期間內並無抵銷金融工具或訂立須遵照香港財務報告準則第7條披露規定的集體除淨安排或類似協議，因此，採納該等修訂並無對本財務報告造成影響。

37. 截至2013年12月31日止年度已頒布但尚未生效的修訂、新訂準則及闡釋之潛在影響

截至本財務報告刊發日期，香港會計師公會已頒布多項尚未於截至2013年12月31日止年度生效的修訂以及一項新訂準則，而本財務報告並無採納該等修訂及新訂準則。該等可能與本集團相關的修訂及新訂準則包括以下各項：

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第32條的修訂：抵銷金融資產及金融負債	2014年1月1日
香港會計準則第39條的修訂：衍生工具的變更及對沖會計的延續	2014年1月1日
香港財務報告第9條：金融工具	將予公布

本集團現正評估該等修訂於首次應用期間的影響。至目前為止，本集團認為，採納該等修訂對本公司的經營業績及財務狀況造成重大影響的可能性不大。