

STOCK CODE 股份代號：00045

THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

# INTERIM REPORT 2014 中期報告







## 目錄

- 54-57 公司概覽
  - 58 財務摘要
- 59-66 行政總裁回顧
- 67-75 財務概論
- 76-81 公司其他資料
- 82-101 中期財務報告
  - 102 董事局之審閱報告
  - 103 投資者資料
  - 104 預訂及聯絡地址



## 酒店

香港上海大酒店有限公司(香港上海大酒店)於1866年註冊成立，為香港聯合交易所上市公司(00045)。香港上海大酒店乃一間集團的控股公司，集團持有、發展並管理位於亞洲、美國及歐洲主要地點的豪華酒店、商用及住宅物業，並提供旅遊及休閒、會所管理及其他服務。

香港上海大酒店的業務劃分為三個分部：酒店、商用物業及會所與服務。

### 香港半島酒店

成立年份：1928年  
房間數目：300  
擁有權：100%



### 上海半島酒店

成立年份：2009年  
房間數目：235  
擁有權：50%



### 王府半島酒店

成立年份：1989年  
房間數目：525  
擁有權：76.6%\*



### 紐約半島酒店

收購年份：1988年  
房間數目：239  
擁有權：100%



## 美國

### 芝加哥半島酒店

成立年份：2001年  
房間數目：339  
擁有權：100%



### 比華利山半島酒店

成立年份：1991年  
房間數目：194  
擁有權：20%



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

### 東京半島酒店

成立年份：2007年

房間數目：314

擁有權：100%



## 亞洲

### 曼谷半島酒店

成立年份：1998年

房間數目：370

擁有權：75%



### 馬尼拉半島酒店

成立年份：1976年

房間數目：497

擁有權：77.4%



### 巴黎半島酒店

於2014年8月開業

房間數目：200

擁有權：20%



## 歐洲





## 商用物業

### 住宅物業

#### 淺水灣影灣園(香港)

成立年份：1976年及1989年  
總樓面面積：995,546平方呎  
擁有權：100%



#### The Landmark(越南胡志明市)

成立年份：1994年  
總樓面面積：69,750平方呎  
擁有權：70%\*\*



### 辦公大樓

#### 半島辦公大樓(香港)

成立年份：1994年  
總樓面面積：  
76,786平方呎  
擁有權：100%



#### 聖約翰大廈(香港)

現有建築物成立年份：  
1983年  
總樓面面積：  
71,400平方呎  
擁有權：100%



#### The Landmark (越南胡志明市)

成立年份：1994年  
總樓面面積：  
106,153平方呎  
擁有權：70%\*\*



## 會所與服務

#### 山頂纜車(香港)

成立年份：1888年  
擁有權：100%



#### 泰國鄉村俱樂部 (泰國曼谷)

成立年份：1996年  
擁有權：75%



#### 鵝園高爾夫球會 (美國加州喀麥爾)

收購年份：1997年  
擁有權：100%



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

## 商用物業

### 山頂凌霄閣(香港)

現有建築物成立年份：1996年  
總樓面面積：116,768平方呎  
擁有權：100%



### 淺水灣影灣園(香港)

現有建築物成立年份：1989年  
總樓面面積：62,909平方呎  
擁有權：100%



### 1-5 Grosvenor Place(英國倫敦)

收購於：2013年  
總樓面面積：246,192平方呎  
擁有權：50%



### 21 avenue Kléber(法國巴黎)

收購於：2013年  
總樓面面積：43,163平方呎  
擁有權：100%



### 半島會所管理及 顧問服務

成立年份：1977年  
擁有權：100%



### 半島商品

成立年份：2003年  
擁有權：100%



### 大班洗衣(香港)

成立年份：1980年  
擁有權：100%



# 財務摘要

截至6月30日止6個月

	2014	2013	增加/ (減少)
<b>綜合損益表</b> (百萬港元)			
營業額	2,718	2,542	7%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	660	555	19%
營業盈利	453	362	25%
股東應佔盈利	452	840	(46%)
股東應佔基本盈利*	293	169	73%
中期股息	76	60	27%
每股盈利(港元)	0.30	0.56	(46%)
每股基本盈利(港元)*	0.19	0.11	73%
每股中期股息(港仙)	5	4	25%
中期股息比率(倍)**	3.9x	2.8x	39%
利息保障倍數(倍)	12.6x	7.7x	64%
加權平均總利率	2.3%	3.4%	(1.1pp) <sup>A</sup>
	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日	
<b>綜合財務狀況表</b> (百萬港元)			
資產總值	43,876	43,119	2%
股東應佔淨資產	35,416	35,105	1%
經調整股東應佔淨資產 <sup>#</sup>	38,914	38,486	1%
每股淨資產(港元)	23.41	23.37	–
經調整每股淨資產(港元) <sup>#</sup>	25.72	25.62	–
淨借貸	3,828	3,992	(4%)
營業資金與淨債務比率 <sup>##</sup>	32%	23%	9pp <sup>A</sup>
淨債務與利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利比率(年度化)(倍)	2.9x	3.6x	(19%)
淨債務與權益比率	11%	11%	–
資本與負債比率	10%	10%	–
	截至6月30日止6個月		
	2014	2013	
<b>綜合現金流量表</b> (百萬港元)			
營業項目淨現金收入	615	523	18%
固定資產的資本性開支(不包括新收購項目)	(153)	(567)	(73%)
收購21 avenue Kléber	–	(605)	不適用
<b>股價資料</b> (港元)			
最高股價	11.54	14.20	(19%)
最低股價	10.08	10.90	(8%)
於期末的收市股價	11.04	12.60	(12%)

\* 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質項目的影響計算。

\*\* 中期股息比率乃按股東應佔基本盈利除以中期股息計算。

<sup>#</sup> 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價計算，該等公允值乃根據獨立物業估值師進行的估值計算。

<sup>##</sup> 指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去稅項支出及淨利息支出後與淨債務的年度化比率。

<sup>A</sup> pp代表百分點。



## 行政總裁回顧

過去6個月，本集團的發展非常繁忙及取得令人振奮的進展。本人欣然宣布，集團旗下富麗堂皇的新物業，亦即位於法國的巴黎半島酒店已於2014年8月1日開幕試業。我們經歷二十多載，終覓得半島酒店登陸歐洲的合適機遇，此刻正式踏足全球最具魅力的城市之一，實在令人感到欣喜。全賴集團的工作團隊在過去數年努力不懈，克服種種挑戰修復物業，才能讓其瑰麗丰姿再展生命力，如此卓越的團隊足令本人深感自豪。

我們與倫敦的業務夥伴Grosvenor合力設計及規劃倫敦半島酒店的未來發展，並取得了重大進展。同時，我們亦躋身全球最炙手可熱的新興市場之一——緬甸，藉此擴展環球業務網絡。今年1月，我們公布與合作夥伴祐瑪戰略控股有限公司(Yoma Strategic Holdings Ltd.)簽訂具附帶條件的正式股東協議，重修緬甸鐵路公司前總部，改建成仰光半島酒店。

期內，集團的營運業績教人欣喜，儘管營商環境挑戰重重，特別是集團酒店所處市場的競爭持續不減，加上泰國政局不穩，而美國東北部亦於今年首季遭遇異常惡劣的寒冬天氣，猶幸收入仍然上升7%，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利較去年上升19%，基本盈利躍升73%至293百萬港元。與此同時，我們繼續面對成本上漲的挑戰，原因不僅來自通脹，還來自資產翻新後重新投入服務的成本，以及擴大產品與服務範疇來迎合更殷切的市場需求，務求一如既往為我們的賓客提供優質貼心的服務。

## 酒店分部

### 半島酒店

截至2014年6月30日止6個月營業數據

	客房數目		入住率 %		平均房租(港元)		平均可出租客房收入(港元)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
香港(附註1)	300	186	74	69	5,173	5,639	3,820	3,869
其他亞洲地區(香港除外)	1,941	1,941	63	64	2,187	2,131	1,376	1,369
美國	772	772	72	71	4,936	4,768	3,554	3,366
總計	3,013	2,899						
平均			66	66	3,282	3,113	2,177	2,062

1. 香港半島酒店的翻新工程分兩個階段完成，致使2012年1月至9月有135間客房不可用於出租，之後於2012年9月至2013年5月有165間客房不可用於出租，使本報告內2013年上半年的營業數據因而受到影響。

2. 入住率、平均房租及平均可出租客房收入乃根據各酒店組別的加權平均值作計算。

3. 平均房租及平均可出租客房收入包括未分派服務費。服務費於香港按10%徵收，於中國內地及日本則按15%徵收。

### 亞洲

期內，**香港半島酒店**全面投入營運，反觀去年酒店舊翼大樓的客房因進行翻新工程，直至2013年5月前仍未能用於出租，因此，期內的酒店收入較去年錄得大幅增長。本期客房數目雖較去年增多60%，但酒店仍能維持平均可出租客房收入，使客房收入增長58%。我們的平均房租於今年上半年在香港處於領先地位。而翻新期間特意提升的客房科技，亦廣受賓客好評。此外，我們正積極拓展成為藝術社區的首選酒店。在香港巴塞爾藝術展期間，半島酒店高座大樓外牆以激光動畫投射英倫藝術家翠西艾敏(Tracey Emin)的光雕作品《My Heart is with You Always》，引來本地以至全球各地的媒體爭相報道。在本地物業市場轉趨疲弱下，辦公大樓及商場仍能以令人滿意的續約條件全數租出。

#### 香港半島酒店

收入	+22%
客房收入	+58%
客房數目	+60%
平均可出租客房收入	-1%

**上海半島酒店**於上半年表現出色，市場競爭雖然激烈，但在平均房租及平均可出租客房收入方面，上海半島酒店繼續保持市場領導地位。國內旅遊業依然暢旺，而自酒店推出銷售活動後，來自中東地區的賓客人數有所上升。酒店的餐飲收入增長同樣令人滿意，高級宴會、婚宴、活動方面的需求依然殷切。酒店亦與周邊的建築物攜手合作，發起一系列的宣傳及市場推廣活動，大力推動外灘源地區成為上海市旅遊熱點，以增加酒店餐廳及半島商場的客流量。上海半島酒店喜獲多項獎項及榮譽，包括在美國 *Travel + Leisure* 雜誌2014年全球最佳大獎中榮獲「中國內地最佳酒店第一名」美譽。

#### 上海半島酒店

收入	+8%
入住率	+0pp
平均房租	+5%
平均可出租客房收入	+6%

誠如本集團2013年報所披露，酒店綜合項目共有39間公寓，其中19間於2013年內由「投資物業」重新分類為「持作出售資產」。2014年上半年合共售出三間公寓。

由於市內客房供應過剩、跨國旅遊人數下降、及受持續的污染影響，故此**王府半島酒店**的營商環境充滿挑戰。北京市的整體入住率雖仍在增長，但各級酒店爭相推出優惠，使房租持續下跌。美國遊客人數逐步減少，但本地市場的遊客人數卻有所上升，當中以來自廣東及上海的遊客為主，而日本遊客的人數亦穩步回升。酒店正計劃實施大型翻新工程，改裝客房以提升競爭力。

#### 王府半島酒店

收入	-3%
入住率	+8pp
平均房租	-14%
平均可出租客房收入	-2%

**東京半島酒店**上半年表現非常理想。日本政府的金融刺激政策持續幫助當地經濟復甦，對外國遊客而言，日圓貶值亦使到訪東京變得更易負擔。日本放寬對泰國、馬來西亞及印尼的簽證政策後，來自上述區域的短途家庭遊客數目激增。於2014年4月1日，當局17年來首次調高消費稅，幸而，本酒店並未受到重大影響。餐飲業務表現強勁，本地市場的客流量絡繹不絕，於週末尤甚。為迎接2020年奧運會，東京市內增加了基建發展，導致大量來自建築界的旅客到訪東京，令酒店在公司業務方面愈發興旺。有如此蓬勃的入境旅遊支持，本集團對來年東京業務的前景感到樂觀。

東京半島酒店	
收入	+9%
入住率	+5pp
平均房租	+11%
平均可出租客房收入	+18%

**曼谷半島酒店**在年初時因當地政局不穩而備受考驗，幸而自7月中旬起已逐漸恢復正常。目前，多國政府所發出的旅遊警示已經下調，但市內仍然實施軍事管制，令部分海外遊客卻步，酒店的會議、獎勵旅遊、大會及展覽業務亦顯著下跌。我們現正與湄南河畔8間酒店合作，致力將曼谷河畔推廣成為旅遊及會議展覽地。一座大型的多用途高級購物商場，Icon Siam，亦正在酒店旁邊著手興建，我們相信當商場於2017年落成後，定能提升酒店賓客的購物體驗。酒店亦喜獲美國 *Travel + Leisure* 雜誌認同，於2014全球最佳大獎中榮獲「亞洲最佳酒店第二名」。

曼谷半島酒店	
收入	-32%
入住率	-20pp
平均房租	-4%
平均可出租客房收入	-38%

**馬尼拉半島酒店**首6個月表現平穩，以當地貨幣計值，收入與去年同期持平。歐盟及美國先後解除了對菲律賓本土航空公司的多項禁飛令，加上澳洲及中東新航線現已開通，客流量因而大幅提升。前往菲律賓的日本遊客人數迅速增長，而香港最近亦解除了自2010年馬尼拉人質事件後對菲律賓發出的黑色旅遊警示。同時，菲律賓中產人口日益增多，對我們的業務產生了重大影響，皆因本地遊客現已成為酒店的第二大客戶群。此外，馬尼拉舉辦全球經濟論壇等大型會議，亦增強了投資者信心。我們的企業社會責任活動成效顯著，半島酒店在全球各地開展的「點燃希望」慈善活動，更成功籌得逾900,000美元善款。行政樓層休息廳已進行翻新，目前我們正翻新 *Old Manila* 高級餐廳的內部設施。

馬尼拉半島酒店	
收入	-7%
入住率	-2pp
平均房租	-6%
平均可出租客房收入	-9%



### 美國

**紐約半島酒店**在年初受到異常的寒冬天氣及暴風雪拖累，商務及休閒旅遊備受打擊，營商環境挑戰重重。幸而，美國放寬十年期簽證申請，吸引到更多來自歐洲及中東的遊客訪美，並令紐約成為了家庭旅行首選城市，酒店因此得以於第二季收復失地。集團正計劃加建特級套間，藉以吸引更多需要大面積套間的商務代表團及名人入住。酒店的公司業務回升速度令人滿意，業務主要來自銀行業客群。此外，新開幕的 *Clement* 餐廳亦獲得紐約多位頂尖餐廳評論家給予極高評價。

#### 紐約半島酒店

收入	+10%
入住率	+1pp
平均房租	+3%
平均可出租客房收入	+4%

**芝加哥半島酒店**在年初經歷了艱難時刻，芝加哥經歷了有史以來最寒冷的冬季，單是今年首兩個月便有 15,000 多個航班被迫取消。及至第二季，市場需求甚殷，但礙於平均房租表現下滑，加上市場供應的酒店客房數目較去年增多 2,000 間，入住率因而受到影響，並抵銷了市場需求殷切所帶來的貢獻。今年，Sky Rink 溜冰場再度對外開放，深受各界歡迎，活動藉著向溜冰者募捐，成功為兩個兒童慈善團體籌得逾 20,000 美元善款。「迪士尼冰上世界」更與酒店合作，聯同美國名嘴奧花•雲費 (Oprah Winfrey) 的廚師 Art Smith，一起參與美國第一夫人米歇爾 (Michelle Obama) 發起的「Let's Move」活動，教導兒童健康飲食及保持運動的重要性。芝加哥半島酒店的翻新工程將於 2014 年 12 月中動工，工程包括裝設新一代的客房科技系統。

#### 芝加哥半島酒店

收入	-5%
入住率	-0pp
平均房租	-4%
平均可出租客房收入	-4%

**比華利山半島酒店**上半年成績斐然，入住率高企、平均房租錄得增長，進一步鞏固酒店在市內平均可出租客房收入方面的領先地位。酒店繼 2013 年刷新紀錄後，仍能保持如此佳績，可謂尤其難得。跨國旅遊市場暢旺，來自中東及澳洲的遊客佔一大比例。比華利山半島酒店致力吸引時裝及娛樂界的新賓客，成功擴大了相關界別的市場份額。酒店在平均可出租客房收入方面早已穩佔優勢，能進一步提升市場份額，尤令人感到欣喜。同時，酒店亦獲美國 *Travel + Leisure* 雜誌的 2014 全球最佳大獎評選為「加州最佳酒店第一名」。

#### 比華利山半島酒店

收入	+13%
入住率	+5pp
平均房租	+8%
平均可出租客房收入	+14%

## 商用物業分部

淺水灣綜合項目屬於優質住宅物業，為香港提供其中一個最優秀上乘及愉快的生活環境。於今年首6個月，de Ricou住宅大樓翻新後致整體收入上漲，淺水灣綜合項目錄得5%的收入增長。該幢大樓包括34間不連傢俱的公寓及15間服務式公寓，間格及室內設計均有顯著改善，是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。在香港物業市場普遍轉弱的情況下，有此營運業績實在令人

欣喜。預期高級住宅物業市場的需求會持續偏軟，尤其是來自金融業及其他企業客戶的需求仍將較為疲弱。可喜的是，淺水灣憑藉「風景絕佳、位置便利，距市區僅15分鐘車程，步行5分鐘可達沙灘，餐廳及服務屢獲殊榮」等優勢，在*Southside Magazine*讀者選擇獎中榮獲「最佳住宅綜合項目獎」。

山頂凌霄閣及聖約翰大廈在期內均全數租出，同時，兩項物業的收入均錄得18%的增長。山頂凌霄閣的大部分收入來自商用租賃，額外收入則來自可觀賞香港全景的開放式頂層景點——摩天台428。於今年5月，集團發布新一輯名為「相約在山頂」的宣傳短片，鼓動更多本地市民到山頂遊覽。

The Landmark是位於越南胡志明市的一幢綜合用途商業樓宇，包含服務式公寓、辦公室和零售空間，由於市場競爭日益激烈，加上翻新工程短暫導致大廈內可供出租的公寓數量減少，收入錄得6%跌幅。在未來五年內，約有4,200個新單位計劃進入市場，我們預計越南的服務式公寓市場仍將充滿挑戰。

本集團於2013年收購的新商用物業——位於倫敦的1-5 Grosvenor Place及巴黎的21 avenue Kléber，分別為集團帶來20百萬港元及10百萬港元的收入。我們正與合作夥伴Grosvenor申請規劃批准拆卸1-5 Grosvenor Place現存樓體，並重新發展為融合酒店及住宅的倫敦半島酒店綜合項目。該項目預期將於2016年開始動工。同時，我們現正評估待現有租戶於年底遷出後21 avenue Kléber的最佳用途。

商用物業	收入
淺水灣綜合項目	+5%
山頂凌霄閣	+18%
聖約翰大廈	+18%
The Landmark	-6%
1-5 Grosvenor Place	不適用
21 avenue Kléber	不適用

### 會所與服務分部

於截至2014年6月30日止6個月，會所與服務分部各項業務表現不一。

**山頂纜車**的收入較去年同期增長5%，載客量亦增長3%，而**半島商品**的收入則較去年同期下降19%，原因是香港整體零售額下跌，以及日本遊客人數減少所致。**泰國鄉村俱樂部**受到政局不穩及多國政府發出旅遊警示所影響，收入較去年同期下降23%。

#### 會所與服務

山頂纜車	收入	+5%
山頂纜車	載客量	+3%
泰國鄉村俱樂部	收入	-23%
鵝園高爾夫球會	收入	+36%
會所管理及顧問服務	收入	+0%
半島商品	收入	-19%
大班洗衣	收入	+13%

**半島會所管理及顧問服務**的收入與去年同期持平，主要原因是位於香港國際機場的國泰航空貴賓室部份正進行翻新工程。

在關閉三年並完成徹底翻新之後，**鵝園高爾夫球會**的酒店部分於2013年3月重新開業，並持續發展客房業務，收入較去年同期增長36%。五月所舉辦的鵝園摩托車會現已成為摩托車業界的勝地，共有2,000多位來賓參與。我們熱切期待鵝園高爾夫球會50週年慶祝典禮，以及快將於本夏季舉辦的鵝園賽車活動。

**大班洗衣**的收入較去年同期增長13%，原因是洗衣業務量有所增加。

### 項目

#### 巴黎半島酒店

經過歷時4年一絲不苟的修復工程後，本人欣然宣布巴黎半島酒店已於2014年8月1日開幕試業。香港上海大酒店擁有該物業20%的少數股權，而其餘80%的大部分股權則由我們的合作夥伴Katara Hospitality持有。該物業是一幢充滿19世紀末法國古典風格的建築物，於1908年首度開業，是法國當時最頂級的酒店之一。為求重現建築物的昔日風采，我們特地進行了還原修復工程，這任務雖然困難但非常有意義。誠如早前報告所述，施工期間碰到若干延誤及成本增加，導致項目預算增至約4,592百萬港元(429百萬歐元)，不計應急資金，集團根據所佔權益比例負責20%。

#### 倫敦1-5 Grosvenor Place

於2013年7月，本集團宣布與Grosvenor訂立協議，組成50:50的合營夥伴關係，將位於Belgravia地區名為1-5 Grosvenor Place的地塊重新發展成為一個綜合用途的計劃項目，當中包括興建香港上海大酒店位於英國的首間酒店——倫敦半島酒店。在過去12個月，項目設計及規劃均已取得重大進展。有關項目尚待取得規劃批准之後方可進行，我們預期將於2016年開始拆卸及興建。項目符合本集團的長遠策略，並能代表我們在歐洲進一步拓展業務的願望。



## 仰光半島酒店

本集團於1月公布與合作夥伴祐瑪戰略控股有限公司簽訂附帶條件的正式股東協議，共同將緬甸鐵路公司前總部重新修葺發展為仰光半島酒店。緬甸鐵路公司前總部的歷史可追溯至1880年代，是仰光現存其中一處最古老的殖民時期建築物，待各方滿足協議的附帶條件及取得所需批准後，便可著手進行修復工程重新發展這幢歷史建築。該建築物座落於仰光中央商業區昂山將軍路(Bogyoke Aung San Road)，位於仰光河以北1公里，毗鄰仰光的著名旅遊景點翁山市場。

## 人力資源

本公司不斷致力招攬人才，並吸引業內精英繼續留任，有鑒於此，我們的人力資源部門於2014年上半年，先後實行幾項重大項目。

今年5月，我們在巴黎成功舉辦了一場大型招聘活動，務求為巴黎的新物業覓得最優秀的人才，其中8名「巴黎半島酒店大使」通過遴選，於5月及6月前來香港參加跨域實習及培訓。

我們於4月推出職能框架，致力在各級推行最佳實務行為及領導技巧，以達致更卓越的績效及人才管理。

香港上海大酒店展開了「顯關懷，齊分享」員工意見調查，獲得92%員工積極參與，員工參與度非常高，效果令人鼓舞。

於2014年6月30日，本集團共有7,583名全職員工。

## 企業責任及可持續發展

2013年，香港上海大酒店公布了本集團為尊尚服務譜寫的新目標：尊尚傳承2020願景。於2014年上半年，我們繼續推動集團上下落實願景，並制定指引及手冊確保願景能順利推展，包括制定可持續採購指引、廢物管理手冊，以及用水管理手冊。尊尚傳承2020願景使可持續發展成為本集團業務模式及品牌的核心要旨。為賓客提供尊尚服務並同時顧及可持續發展實非易事，但我們看到機遇去達致此目標，更可進一步昭示我們追求卓越服務質素，對每個細節一絲不苟的傳統。

## 前景

本集團的優勢建基於我們對長遠發展的承諾，讓我們以高瞻遠矚的策略，投入資源提升資產的長遠價值，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。在現今常見的經濟波動的環境下，我們秉持的長遠發展理念令本集團一直作出十分長期性的投資及資本性開支決策、維持服務質素及保留人才。本人持樂觀態度，相信只要堅守此信念，本集團將可繼續提高資產質素及價值，為股東帶來長遠的回報。

我們的企業發展及投資策略繼續專注於強化現有資產，透過引入新概念或更善用空間增加彼等價值，及以長期持有和經營的方式，於最優質地段發展和經營為數雖少但質素最高的半島酒店。我們深信，這些方針有助建立和保持品牌價值，鞏固本集團被視為全球首屈一指的豪華品牌之美譽，並透過資產增值及營業盈利增長為各間半島酒店創造價值。

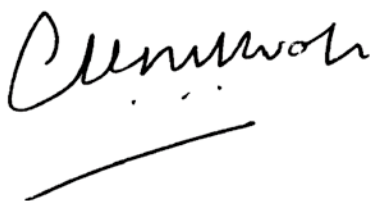
自2014年至今，本集團各主要酒店市場大部分已見改善(只有泰國例外)，儘管房租價格及邊際利潤因競爭激烈及成本上漲而持續受壓。我們希望於秋天傳統旺季來臨時，集團旗下多間酒店能爭取到好業績。

巴黎半島酒店於2014年8月1日開幕試業，人手編制一律齊備，然而客房需要一定時間方可供全部出租，並逐漸累積業務收入，因此，我們預期本集團應佔巴黎半島酒店的營業業績部分，會使集團下半年的業績受到負面影響。

我們在香港住宅項目方面的主要收入來源乃來自淺水灣影灣園，隨著來自金融專才及企業外派人員的需求減少，今年香港住宅項目的市場環境充滿挑戰，預期需求疲弱的市況仍將持續一段時間。

本公司已向香港政府提交建議方案，為山頂纜車的長遠未來擬優化及擴大其接載能力。與此同時，本公司就山頂纜車的營運權利獲延長兩年至2015年末，並正就長期營運權利與當局磋商。

總括而言，本公司的財務狀況整體保持強健，半島酒店品牌繼續獲公認為全球最佳的豪華酒店品牌之一。綜觀集團的長遠發展前景，以及一系列令人期待的新在建項目，我們對未來發展感到自信與樂觀，而即使業務所處市場短期內出現波動，我們亦已準備就緒及有能力平穩度過。



郭敬文

2014年8月20日

## 財務概論

董事宣布本公司截至2014年6月30日止6個月的未經審核中期業績。中期財務報告已經本公司的審核委員會及本公司的核數師畢馬威會計師事務所審閱。本公司的審核委員會成員大部分為獨立非執行董事(其中一名出任委員會主席)。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載於第102頁。

### 編製原則

本集團的中期財務報告是按照香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34條中期財務報告的規定編製。

### 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)列賬，而非公允價值列賬。本集團認為，公允價值更能反映集團物業的相關經濟價值。

因此，本集團已委託獨立第三方估算集團酒店及高爾夫球場於2014年6月30日的公允價值，詳情載於第73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至38,914百萬港元。

百萬港元	於2014年6月30日	於2013年12月31日
於財務狀況報表中股東應佔淨資產	35,416	35,105
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允市價	4,232	4,103
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(734)	(722)
	3,498	3,381
經調整股東應佔淨資產	38,914	38,486
每股淨資產(港元)	23.41	23.37
經調整每股淨資產(港元)	25.72	25.62

### 本集團的基本盈利

本集團的營運業績主要來自營運酒店及出租商用物業，對集團營運業務的管理主要參照其基本營運現金流量及經常性盈利。然而，為符合適用的會計準則，本集團須在損益表載入非營業及非經常性質項目，例

如投資物業公允價值變動。為了更好地反映本集團不包括非營業及非經常性質項目的表現，本集團提供股東應佔基本盈利及每股基本盈利的計算方式。股東應佔基本盈利及每股基本盈利不包括物業重新估值變動的除稅後影響及其他非營業及非經常性質項目的影響，詳情載列於下頁。



## 財務概論

截至2014年6月30日止6個月，本集團的股東應佔基本盈利增加73%至293百萬港元。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
股東應佔盈利	452	840
投資物業公允價值增值	(166)	(665)
應佔上海半島物業估值淨增值(已扣除稅項)	(18)	–
其他非營業及非經常性質項目	11	(1)
非營業項目的相關稅項及非控股股東權益	14	(5)
股東應佔基本盈利	293	169
每股基本盈利(港元)	0.19	0.11

## 損益表

本集團截至2014年6月30日止6個月的綜合損益表載於第82頁。下表概述本集團盈虧的主要部分。該表應與載於行政總裁回顧第59至66頁的評注一併閱讀。

百萬港元	截至6月30日止6個月		2014/2013 變動
	2014	2013	
營業額	2,718	2,542	7%
直接經營成本	(2,058)	(1,987)	4%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	660	555	19%
折舊及攤銷	(207)	(193)	7%
淨融資費用	(36)	(47)	(23%)
應佔聯營公司的業績*	(8)	–	不適用
應佔合資公司的業績**	(4)	(60)	(93%)
非營業項目	166	666	(75%)
稅項	(118)	(80)	48%
全期盈利	453	841	(46%)
非控股股東權益	(1)	(1)	–
股東應佔盈利	452	840	(46%)

\* 指本集團應佔巴黎半島酒店20%的開業前支出及應佔比華利山半島酒店20%的經營業績。由於本集團以往將比華利山半島酒店分類為非上市股本票據，而非一間聯營公司，故其2013年度業績並未按權益列賬。

\*\* 指本集團應佔上海半島酒店50%的業績。上海半島酒店表現的詳情列載於第95頁至96頁。

## 營業額

本集團截至2014年6月30日止6個月之營業額上升7%至2,718百萬港元，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	截至6月30日止6個月		2014/2013 變動
	2014	2013	
酒店	2,019	1,904	6%
商用物業	437	378	16%
會所與服務	262	260	1%
	<b>2,718</b>	<b>2,542</b>	<b>7%</b>

以地域劃分的綜合收入 百萬港元	截至6月30日止6個月		2014/2013 變動
	2014	2013	
<b>源自</b>			
香港	1,276	1,125	13%
其他亞洲地區	852	884	(4%)
美國	560	533	5%
歐洲	30	–	不適用
	<b>2,718</b>	<b>2,542</b>	<b>7%</b>

集團收入主要來自其酒店分部，佔整體收入74%。本集團的商用物業分部及會所與服務分部分別錄得16%及1%的收入增長。

## 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

本集團2014年上半年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加105百萬港元或19%至660百萬港元。下頁載列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。

## 財務概論

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
<b>2014</b>					
酒店	263	93	(12)	–	344
商用物業	255	8	–	25	288
會所與服務	40	4	(16)	–	28
	558	105	(28)	25	660
	84%	16%	(4%)	4%	100%
<b>2013</b>					
酒店	190	86	–	–	276
商用物業	234	8	–	–	242
會所與服務	49	9	(21)	–	37
	473	103	(21)	–	555
	85%	19%	(4%)	–	100%
2014/2013 變動	18%	2%	33%	不適用	19%

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	2014	2013
酒店	17%	14%
商用物業	66%	64%
會所與服務	11%	14%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	24%	22%
<b>來自：</b>		
香港	44%	42%
其他亞洲地區	12%	12%
美國	(5%)	(4%)
歐洲	83%	–

由於收入增加及本集團努力控制成本上漲，酒店分部及商用物業分部之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率較2013年同期增加3%及2%。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3%，主要由於香港政府對延長兩年山頂纜車營業牌照至2015年底收取更高牌照費，以及泰國鄉村俱樂部因曼谷2014年上半年持續的政治動蕩而令其收入下降。



## 非營業項目

非營業項目是指本集團投資物業的重估盈餘，金額為166百萬港元(2013年：665百萬港元)。截至2014年6月30日止6個月重估盈餘出現下降，主要是因為香港住宅物業市場疲弱，導致租金回報率增長相比去年同期收窄。

## 應佔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。誠如本集團2013年報所披露，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」。

上海半島酒店於2014年上半年期內表現良好，酒店在平均房租及平均可出租客房收入方面，繼續於競爭對手中保持市場領導地位，並錄得利息、稅項、

折舊及攤銷前營業盈利97百萬港元(2013年：37百萬港元)，其中43百萬港元來自發售3間公寓所得(2013年：零港元)。此外，上海半島酒店綜合項目通過對酒店商場及20間持作出租用途的公寓進行重新估值，錄得未變現淨盈利36百萬港元(2013年：零港元)。

由於上海半島酒店綜合項目是一項高負債物業，且按租約所限，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，2014年上半年的淨虧損為9百萬港元(2013年：119百萬港元)，而本集團應佔上海半島酒店的業績為4百萬港元(2013年：60百萬港元)。

## 財務狀況表

本集團於2014年6月30日的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產值為35,416百萬港元，每股價值為23.41港元(2013年12月31日為23.37港元)。本集團於2014年6月30日及2013年12月31日資產及負債的主要組成載於下頁的圖表。

百萬港元	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日	2014/2013 變動
固定資產	38,317	38,187	–
其他長期資產	2,630	2,571	2%
銀行存款及現金	2,059	1,494	38%
其他資產	870	867	–
	43,876	43,119	2%
計息借款	(5,887)	(5,486)	7%
其他負債	(2,301)	(2,259)	2%
	(8,188)	(7,745)	6%
淨資產	35,688	35,374	1%
代表			
股東資金	35,416	35,105	1%
少數股東權益	272	269	1%
權益總額	35,688	35,374	1%

## 固定資產

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有 10 間酒店。除酒店物業外，本集團擁有住宅單位、辦公室大樓及商場作出租用途。

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於 2014 年 6 月 30 日的公允估值作出評估。本集團的酒店、商用及其他物業於 2014 年 6 月 30 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)
<b>酒店</b>			
香港半島酒店	100%	11,938	9,898
紐約半島酒店	100%	2,356	1,747
王府半島酒店	76.6%*	1,748	1,344
芝加哥半島酒店	100%	1,342	1,115
東京半島酒店	100%	1,327	849
曼谷半島酒店	75%	766	773
馬尼拉半島酒店	77.4%	188	251
		19,665	15,977
<b>商業物業</b>			
淺水灣綜合項目	100%	16,410	16,410
山頂凌霄閣	100%	1,303	1,303
聖約翰大廈	100%	897	897
21 avenue Kléber	100%	635	635
1-5 Grosvenor Place	50%	3,769	3,769
The Landmark	70%**	86	86
		23,100	23,100
<b>其他物業</b>			
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	75%	248	245
鵝園渡假酒店、高爾夫球場及空置土地	100%	292	253
位於曼谷附近的空置土地	75%	335	335
其他	100%	189	95
		1,064	928
<b>總市值/賬面值</b>		43,829	40,005
<b>以合資公司持有的酒店及投資物業</b>			
上海半島酒店綜合項目***	50%	5,346	5,062
<b>一間聯營公司持有的酒店物業</b>			
比華利山半島酒店	20%	2,246	445

\* 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16間持作銷售用途的公寓。



## 其他長期資產

於2014年6月30日餘額為2,630百萬港元(2013年12月31日：2,571百萬港元)的其他長期資產，主要指本集團於上海半島酒店的50%權益及於巴黎半島酒店的20%權益。

## 現金流量表

本集團於2014年首6個月的現金流量概述如下：

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	660	555
借方/貸方變動淨額	(18)	13
稅項支付	(27)	(45)
經營活動所得現金淨額	615	523
現有資產的資本開支	(153)	(567)
扣除正常資本開支後的淨現金流入/(流出)	462	(44)
收購巴黎21 avenue Kléber	-	(605)
扣除股息及其他付款前的淨現金流入/(流出)	462	(649)

期內，經營活動所得現金淨額為615百萬港元(2013年：523百萬港元)。於2013年完成香港半島酒店及淺水灣綜合項目的大型翻新工程之後，截至2014年6月30日止6個月，現有資產的資本開支下降414百萬港元至153百萬港元。

## 庫務管理

本集團的融資及庫務活動，包括貨幣及利率風險，均在企業層面中集中管理和受監控。

期內，淨借貸下降4%至3,828百萬港元(2013年12月31日：3,992百萬港元)，而本集團按淨借貸佔淨借貸與股東資金總和的百分比計算的資本與負債比率維持於10%(2013年12月31日：10%)。按營業盈利除以淨融資費用計算之利息保障倍數淨額上升至12.6倍(2013：7.7倍)，該增幅主要由於營運業績增加及淨融資費用減少。

除本集團的綜合借貸外，比華利山半島酒店(本集團擁有20%權益)、上海半島酒店(本集團擁有50%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。由於擁有這些資產的企業並非本集團的附屬公司，故上述借貸並無併入財務狀況表內。如將本集團於該等非綜合企業的淨貸款納入計算，於2014年6月30日的淨借貸總額為5,519百萬港元(2013年12月31日：5,930百萬港元)。

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。於2014年6月30日，本集團的

固定及浮息利率的比例為45%，與2013年12月31日的比例相若。計入對沖活動後，期內加權平均總利率降至2.3%(2013年：3.4%)。

本公司透過密切監察貸款組合以及取得充足貸款額以符合規定及承擔所需，從而管理其流動資金風險。期內，本公司為其一間全資附屬公司安排20億日元的貸款融資，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。

下表分別列出本集團於2014年6月30日及2013年12月31日的承諾貸款融資到期狀況。

百萬港元	2014年6月30日		2013年12月31日	
於2014年到期	195	(3%)	532	(8%)
於2015年到期	1,042	(16%)	1,009	(15%)
於2016年到期	815	(12%)	813	(13%)
於2018年到期	4,199	(64%)	4,181	(64%)
於2019年到期	191	(3%)	—	—
於2022年到期	153	(2%)	—	—
承諾貸款融資總額	6,595	(100%)	6,535	(100%)

## 公司其他資料

### 董事權益

於2014年6月30日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券證中擁有根據證券及期貨條例第352

條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益及淡倉，或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司及其相聯法團股份的好倉

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司 已發行股份 總數(%)
米高嘉道理爵士	附註(a)	798,938,455	52.807
郭敬文先生	實益擁有人	675,617	0.045
包華先生	實益擁有人	338,516	0.022
麥高利先生	附註(b)	250,320,817	16.545
毛嘉達先生	實益擁有人	17,000	0.001
利約翰先生	附註(c)	76,163,089	5.034
李國寶爵士	實益擁有人	1,010,725	0.067
卜佩仁先生	實益擁有人	150,000	0.010

附註：

(a) 米高嘉道理爵士(根據證券及期貨條例)被視為持有本公司798,938,455股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 174,157,728股由數個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名酌情信託對象；
- (ii) 317,013,123股由一個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名受益人及創立人；及
- (iii) 307,767,604股由一個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名受益人及創立人。

根據證券及期貨條例，米高嘉道理爵士的配偶被視為有責任在香港披露於附註(a)項所述798,938,455股股份的有關權益。米高嘉道理爵士的配偶所披露權益乃米高嘉道理爵士持有，而就證券及期貨條例的披露規定則歸其配偶所有。然而，其配偶本身並無擁有該等股份的法定或實益權益。

(b) 麥高利先生(根據證券及期貨條例)被視為持有本公司250,320,817股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 174,157,728股由數個酌情信託最終持有，而麥高利先生為其中一名酌情信託對象；及
- (ii) 76,163,089股由一個酌情信託最終持有，而麥高利先生、其妻子及家庭成員均為酌情信託對象。

(c) 利約翰先生(根據證券及期貨條例)被視為持有本公司76,163,089股股份的權益。該等股份由一個酌情信託最終持有。利約翰先生以一個被視為持有該等76,163,089股股份權益的信託的其中一名受託人身份，被視為持有該等76,163,089股股份的權益。

本公司董事包立賢先生、高富華先生、包立德先生、馮國綸博士、王葛鳴博士及郭艾朗先生已各自確認，於2014年6月30日並無持有本公司或其任何相聯法團任何股份權益。

若干董事以本公司附屬公司的受託人身份持有 Manila Peninsula Hotel, Inc.(本公司擁有77.36%權益的附屬公司)的合資格股份。

除上文所述外，於2014年6月30日，本公司各董事或其任何配偶或18歲以下子女概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於期內任何時間，本公司或其附屬公司或聯營公司概無訂立任何安排，致使任何董事可透過購入本公司或任何其他公司的股份或債券證而獲取利益。

## 高級管理人員權益

於2014年6月30日，概無高級管理人員(董事除外)在本公司股份及相關股份中擁有任何權益。

## 主要股東權益

據本公司任何董事所知，於2014年6月30日，在本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉的股東(本公司董事除外)如下：

## 於本公司股份的好倉

### (a) 主要股東

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司 已發行股份 總數(%)
Acorn Holdings Corporation	受益人	174,157,728	11.511 <sup>(i)</sup>
Bermuda Trust Company Limited	受託人/受控法團權益	572,333,940	37.830 <sup>(i)</sup>
Guardian Limited	受益人/受控法團權益	76,163,089	5.034 <sup>(iv)</sup>
Harneys Trustees Limited	受控法團權益	624,780,727	41.296 <sup>(iii)</sup>
Lawrencium Holdings Limited	受益人	307,767,604	20.343 <sup>(iii)</sup>
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	317,013,123	20.954 <sup>(ii)</sup>
The Magna Foundation	受益人	317,013,123	20.954 <sup>(ii)</sup>
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人/受控法團權益	624,780,727	41.296 <sup>(ii)</sup>
Mikado Investments (PTC) Limited	受控法團權益/受託人	317,013,123	20.954 <sup>(i)</sup>
New Mikado Holding Inc.	受託人	317,013,123	20.954 <sup>(i)</sup>
The Oak Private Trust Company Limited	受託人/受控法團權益	81,163,089	5.365 <sup>(iv)</sup>
Oak (Unit Trust) Holdings Limited	受託人	76,163,089	5.034 <sup>(i)</sup>
Oak HSH Limited	受益人	76,163,089	5.034 <sup>(iv)</sup>
Richard Parsons 先生	受託人	76,163,089	5.034 <sup>(iv)</sup>

附註：

(i) Bermuda Trust Company Limited以數個酌情信託受託人的身份及/或由於直接或間接控制Acorn Holdings Corporation、New Mikado Holding Inc.、Mikado Investments (PTC) Limited、Oak (Unit Trust) Holdings Limited及The Oak Private Trust Company Limited，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。

Bermuda Trust Company Limited持有的本公司股份權益包括由數個酌情信託持有的股份，而米高嘉道理爵士及/或麥高利先生均為其中的酌情信託對象，詳情於「董事權益」披露。



## 公司其他資料

(ii) The Mikado Private Trust Company Limited 以一個酌情信託受託人的身份及/或由於直接或間接控制 Lawrencium Holdings Limited 及 Lawrencium Mikado Holdings Limited，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。The Magna Foundation 亦被視為持有 Lawrencium Mikado Holdings Limited 被視為持有的股份權益。

The Mikado Private Trust Company Limited 持有的本公司股份權益包括由一個酌情信託持有的股份，而米高嘉道理爵士為其中一名受益人及創立人，詳情於「董事權益」披露。

(iii) Harneys Trustees Limited 控制 The Mikado Private Trust Company Limited，因此被視為持有該公司被視為持有的股份權益。

(iv) The Oak Private Trust Company Limited 以數個酌情信託受託人的身份及/或由於直接或間接控制 Oak HSH Limited 及另一間公司，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。

The Oak Private Trust Company Limited 持有的本公司股份權益包括一個酌情信託持有的股份，而麥高利先生為其中一名酌情信託對象，詳情於「董事權益」披露。

(v) Richard Parsons 先生以一個信託其中一名受託人的身份控制 Guardian Limited，因此被視為持有 Guardian Limited 被視為持有的股份權益。故此，該等 Guardian Limited 持有的 76,163,089 股股份權益與歸 Richard Parsons 先生及利約翰先生所有的權益重疊，詳情於「董事權益」披露。

## (b) 其他主要股東

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司 已發行股份 總數 (%)
Prudential plc	受控法團權益	135,754,405	8.973 <sup>(i)</sup>
M&G Investment Funds (1)	受控法團權益	135,754,405	8.973 <sup>(i)</sup>
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人	投資經理	111,280,902	7.355

附註：

(i) Prudential plc 透過其所控制法團的權益(包括 M&G Investment Funds (1))，因此被視為持有該些股份的權益。

除上文所述外，於 2014 年 6 月 30 日，本公司並無獲悉有任何主要股東(本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第 336 條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

## 任何其他人士的權益

於 2014 年 6 月 30 日，本公司並無獲悉有任何除主要股東以外的人士於本公司股份或相關股份中，擁有須於根據證券及期貨條例第 336 條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

## 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 2013 年報中的可持續發展概覽及數據摘要(「可持續發展報告」)詳盡論述與本集團可持續發展有關的具體環境和社會問題，並對本集團的企業責任及可持續發展表現進行報告。可持續發展報告符合全球報告倡議組織(「GRI」)的 G4 可持續發展報告指引之核心披露水平，並通過了 GRI 的重要性議題審核。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於期內並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 企業管治

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

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2013年報披露。

期內，本公司一直遵守管治守則所載全部守則條文。

## 董事局的組成

郭艾朗先生於2014年3月30日獲委任為執行董事、財務總裁及財務委員會成員，並於2014年5月12日在股東週年大會(「2014週年大會」)上獲重選連任。此外，貝思賢先生辭任非執行董事及副主席之職，而包立賢先生被選舉為非執行董事並獲委任為本公司副主席，上述兩項變動於2014週年大會結束始生效。包立賢先生同時替代貝思賢先生擔任財務委員會主席及執行、審核及薪酬各委員會成員。

包立賢先生及郭艾朗先生的履歷資料如下：

### 包立賢先生

58歲。於2014年5月獲委任為董事及副主席。包立賢先生亦為本公司兩間附屬公司的主席。彼為劍橋大學文學學士及文學碩士、哈佛商學院工商管理碩士及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。於2000年5月至2013年9月期間，包立賢先生曾任中電控股有限公司集團常務董事及行政總裁，彼現時仍在該公司擔任非執行董事。彼為太平地氈國際有限公司的非執行董事及嘉道理父子有限公司主席，負責監管嘉道理家族於香港及海外的多項權益，因此與本公司若干主要股東有聯繫。加入中電控股有限公司之前，包立賢先生曾先後於英國投資銀行施羅德集團駐倫敦、新加坡及香港分公司任職，在香港分公司最後擔任的職務是亞太區企業財務主管。於2008年至2010年期間，彼曾任香港總商會主席。

## 郭艾朗先生

46歲。持有南非大學會計學學士學位，為英國特許管理會計師公會會員。郭艾朗先生於2014年3月加入本集團，擔任財務總裁，也為本集團旗下大部分公司的董事。郭艾朗先生於1985年甫畢業即加入南非畢馬威會計師事務所。彼曾加入艾美酒店及度假村擔任

歐洲區財務助理副總裁，並曾任Malmison & Hotel du Vin Hotels集團財務總監，其後出任該集團財務董事。自2010年至加入本集團前，郭艾朗先生曾任Rocco Forte Hotels集團財務董事。

於本報告日期，董事局的組成如下：

非執行董事	執行董事	獨立非執行董事
米高嘉道理爵士 <sup>NE</sup> 非執行主席	郭敬文 <sup>EF</sup> 董事總經理兼行政總裁	李國寶爵士 <sup>N</sup>
包立賢 <sup>AREF</sup> 非執行副主席	包華 營運總裁	包立德 <sup>AR</sup>
麥高利	郭艾朗 <sup>F</sup> 財務總裁	卜佩仁
毛嘉達		馮國綸博士 <sup>AN</sup>
利約翰 <sup>EF</sup>		王葛鳴博士 <sup>R</sup>
高富華		

A – 審核委員會成員

N – 提名委員會成員

R – 薪酬委員會成員

E – 執行委員會成員

F – 財務委員會成員

## 根據上市規則第13.51B(1)條披露

### (a) 董事薪酬

自2014年1月1日起，郭敬文先生及包華先生兩位執行董事的基本報酬分別增13.1%及4%。另一位執行董事郭艾朗先生的基本報酬，與2014年4月2日的通函所載保持不變，彼於2014年3月獲委任為本公司董事。釐定彼等之花紅、獎金及退休福利的基準則保持不變。

非執行董事及獨立非執行董事(該袍金在2014週年大會上獲股東批准)，以及董事委員會經修訂的袍金水平，刊載於本公司2013年報第178頁「薪酬委員會報告」內。

### (b) 董事資料

馮國綸博士任利標品牌有限公司主席及非執行董事，該公司於2014年7月9日在聯交所上市。

除上述披露者外，於2014年8月20日(為本公司中期報告的批准日期)，根據上市規則第13.51B(1)條的規定，並無須予披露的其他資料。各名董事的履歷資料已登載於本公司網站中。

## 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期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。

## 中期股息

董事局已議決宣派截至2014年6月30日止6個月的中期股息每股5港仙(2013年：每股4港仙)。中期股息將於2014年10月31日派發予於2014年9月24日名列本公司股東名冊的股東。

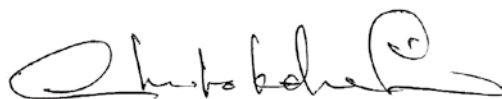
中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東有權選擇以現金方式或以部分或全部收取新發行的股份代替以現金方式收取中期股息。依據此項以股代息計劃發行的新股，須待聯交所上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情的通函及以股代息選擇表格，將於2014年9月30日寄予各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2014年9月22日至2014年9月24日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取中期股息，股東必須確保將所有轉讓文件連同有關的股票於2014年9月19日(星期五)下午4時30分前，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1712-1716號舖，辦理股份過戶登記手續。

承董事局命



廖宜菁  
公司秘書

香港，2014年8月20日



# 中期財務報告

## 綜合損益表 — 未經審核 (百萬港元)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2014	2013
<b>營業額</b>	3	2,718	2,542
銷貨成本		(201)	(198)
員工薪酬及相關費用		(1,009)	(958)
租金及水電		(291)	(285)
其他營業費用		(557)	(546)
<b>利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利</b>	3	660	555
折舊及攤銷		(207)	(193)
<b>營業盈利</b>		453	362
利息收入		30	23
融資費用	4	(66)	(70)
淨融資費用		(36)	(47)
<b>淨融資費用後盈利</b>	5	417	315
應佔合資公司業績	11	(4)	(60)
應佔聯營公司業績		(8)	—
投資物業公允價值增值	9(b)	166	665
出售非上市股本票據的收益		—	1
<b>除稅項前盈利</b>		571	921
稅項			
本期稅項	6	(88)	(46)
遞延稅項	6	(30)	(34)
<b>本期間盈利</b>		453	841
<b>盈利歸屬：</b>			
本公司股東		452	840
非控股股東權益		1	1
<b>本期間盈利</b>		453	841
<b>每股盈利，基本及攤薄(港元)</b>	7	0.30	0.56

應付本公司股東股息的詳情載於附註8。

第87至101頁的附註乃本中期財務報告之組成部分。

## 綜合全面損益表 — 未經審核 (百萬港元)

截至6月30日止6個月

	2014	2013
本期間盈利	453	841
扣除稅項後本期間其他全面收入		
隨後可能重新分類至損益表：		
換算產生的匯兌收益/(虧損)：		
— 海外附屬公司的財務報告	(20)	142
— 合資公司的財務報告	(26)	17
— 借予聯營公司貸款	(10)	(8)
— 酒店經營權	(7)	(8)
	(63)	143
現金流量對沖：		
— 公允價值變動的有效部分	(28)	(2)
— 由權益轉撥至損益表	12	22
	(79)	163
<b>本期間全面收入總額</b>	<b>374</b>	<b>1,004</b>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	371	1,007
非控股股東權益	3	(3)
<b>本期間全面收入總額</b>	<b>374</b>	<b>1,004</b>

第87至101頁的附註乃本中期財務報告之組成部分。

綜合財務狀況表 — 未經審核 (百萬港元)

	附註	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
物業、廠房及設備		5,876	5,963
投資物業		32,441	32,224
	9	38,317	38,187
聯營公司權益	10	927	822
合資公司權益	11	1,015	1,045
酒店經營權	12	684	693
衍生金融工具	13	–	8
遞延稅項資產		4	3
		40,947	40,758
<b>流動資產</b>			
存貨		97	100
應收貿易賬項及其他應收款項	14	586	575
應收合資公司款項		187	192
銀行存款及現金		2,059	1,494
		2,929	2,361
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(1,122)	(1,175)
帶利息貸款	16	(1,125)	(550)
衍生金融工具	13	–	(13)
本期稅項		(109)	(48)
		(2,356)	(1,786)
<b>淨流動資產</b>		573	575
<b>資產總值減流動負債</b>		41,520	41,333
<b>非流動負債</b>			
帶利息貸款	16	(4,762)	(4,936)
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(272)	(276)
既定收益退休金供款淨額		(18)	(18)
衍生金融工具	13	(46)	(22)
遞延稅項負債		(734)	(707)
		(5,832)	(5,959)
<b>淨資產</b>		35,688	35,374
<b>股本及儲備</b>			
股本及其他法定資本儲備	17	4,494	4,374
其他儲備		30,922	30,731
<b>歸屬本公司股東應佔權益總額</b>		35,416	35,105
非控股股東權益		272	269
<b>權益總額</b>		35,688	35,374

第87至101頁的附註乃本中期財務報告之組成部分。

## 綜合權益變動表 — 未經審核 (百萬港元)

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	保留盈利	總額	非控股股東權益	權益總額
於2013年1月1日	751	3,610	13	(72)	161	28,687	33,150	289	33,439
<b>截至2013年6月30日止 6個月的權益變動</b>									
本期間盈利	—	—	—	—	—	840	840	1	841
其他全面收入	—	—	—	20	147	—	167	(4)	163
本期間全面收入總額	—	—	—	20	147	840	1,007	(3)	1,004
批准屬於上一年度的股息	—	—	—	—	—	(150)	(150)	—	(150)
於2013年6月30日及 2013年7月1日的結餘	751	3,610	13	(52)	308	29,377	34,007	286	34,293
<b>截至2013年12月31日止 6個月的權益變動</b>									
本期間盈利	—	—	—	—	—	872	872	(1)	871
其他全面收入	—	—	—	17	269	—	286	(12)	274
本期間全面收入總額	—	—	—	17	269	872	1,158	(13)	1,145
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日及 2014年1月1日的結餘	751	3,610	13	(35)	577	30,189	35,105	269	35,374
<b>截至2014年6月30日止 6個月的權益變動</b>									
本期間盈利	—	—	—	—	—	452	452	1	453
其他全面收入	—	—	—	(16)	(65)	—	(81)	2	(79)
本期間全面收入總額	—	—	—	(16)	(65)	452	371	3	374
於2014年3月3日轉至 無股份面值制度	17	3,623	(3,610)	(13)	—	—	—	—	—
批准屬於上一年度的股息									
— 以現金支付		—	—	—	—	(60)	(60)	—	(60)
— 按以股代息方式分派	17	120	—	—	—	(120)	—	—	—
於2014年6月30日的結餘		4,494	—	—	(51)	512	30,461	272	35,688

第87至101頁的附註乃本中期財務報告之組成部分。



簡明綜合現金流量表 — 未經審核 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
<b>營業項目</b>		
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	660	555
支付稅項	(27)	(45)
營運資金變動	(18)	13
<b>營業項目的淨現金收入</b>	<b>615</b>	<b>523</b>
<b>投資項目</b>		
購買固定資產的付款	(153)	(567)
購買投資物業的付款	—	(605)
予聯營公司/一間合資公司的墊款淨額	(123)	(1)
出售股本票據所得款項	—	1
<b>投資項目的淨現金支出</b>	<b>(276)</b>	<b>(1,172)</b>
<b>融資項目</b>		
利息收入	29	23
支付利息及其他融資費用	(58)	(65)
存放3個月後到期的帶利息銀行存款	(207)	(57)
銀行貸款淨增加	343	586
支付股息予本公司股東	(60)	(150)
<b>融資項目的淨現金收入</b>	<b>47</b>	<b>337</b>
現金及現金等價物淨增加/(減少)	386	(312)
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)	9
<b>於6月30日的現金及現金等價物(附註)</b>	<b>1,399</b>	<b>1,379</b>

附註：現金及現金等價物分析

	於6月30日	
	2014	2013
帶利息銀行存款	1,917	1,833
銀行存款及現金	142	106
銀行存款及現金總額	2,059	1,939
減：3個月後到期的帶利息銀行存款	(647)	(551)
減：銀行透支(附註16)	(13)	(9)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	1,399	1,379

於期終銀行存款及現金總額中，包括海外附屬公司所持952百萬港元之銀行存款(2013年6月30日：791百萬港元)，乃須受當時監管條例及外匯限制所限。

第87至101頁的附註乃本中期財務報告之組成部分。

## 未經審核中期財務報告附註

### 1. 重要會計政策

#### 編製原則

此未經審核的中期財務報告乃按照適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定編製，並符合香港會計師公會頒布的香港會計準則第34條中期財務報告的規定。報告已於2014年8月20日獲本公司董事局授權刊發。

中期財務報告已按照2013年年度財務報告所採納的相同會計政策而編製，惟預計將於2014年年度財務報告中反映的會計政策變動除外。該等相關會計政策變動之詳情載於附註2內。

編製符合香港會計準則第34條的中期財務報告須要管理人員作出對影響年初至今的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。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部分闡釋附註。附註包括事件與交易的闡釋，該闡釋有助瞭解本集團自刊發2013年年度財務報告以後的財務狀況變動與表現。簡明綜合中期財務報告及其附註並不包括根據香港財務報告準則編製全份財務報告所需的全部資料。

中期財務報告未經審核，惟已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410條獨立核數師對中期財務信息的審閱，由畢馬威會計師事務所審閱。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載於第102頁。

中期財務報告所載有關截至2013年12月31日止財政年度的已呈報財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定財務報告，惟摘錄自該等財務報告。截至2013年12月31日止年度的法定財務報告可於本公司註冊辦事處查閱。核數師已於彼在2014年3月17日就該等財務報告發出的報告中發表不保留意見。

### 2. 會計政策變動

香港會計師公會頒布了以下香港財務報告準則的修訂及一項新的闡釋，均於本集團的本會計期間首次生效。

- 香港財務報告準則第10條、香港財務報告準則第12條、及香港會計準則第27條的修訂：投資公司
- 香港會計準則第32條的修訂：金融資產及金融負債的抵銷
- 香港會計準則第36條的修訂：非金融資產可收回金額的披露
- 香港會計準則第39條的修訂：衍生工具的變更和對沖會計的延續
- 香港(國際財務報告解釋公告)第21號：稅費

### 2. 會計政策變動<sup>續</sup>

**香港財務報告準則第10條、香港財務報告準則第12條、及香港會計準則第27條的修訂：投資公司**  
此等修訂規定，向經修訂的香港財務報告準則第10條所界定的具資格成為投資公司之母公司提供併賬豁免。投資公司須按公允價值於損益表計量其附屬公司。

**香港會計準則第32條的修訂：金融資產及金融負債的抵銷**

香港會計準則第32條的修訂澄清香港會計準則第32條內有關抵銷的準則。

**香港會計準則第36條的修訂：非金融資產可收回金額的披露**

香港會計準則第36條的修訂對已減值非金融資產的相關披露要求作出修訂。其中，修訂擴大了就已減值資產或現金產生單位(其可收回金額乃基於公允價值減去出售費用的淨額來確定)的披露要求。

**香港會計準則第39條的修訂：衍生工具的變更和對沖會計的延續**

香港會計準則第39條的修訂規定，當變更指定為對沖工具之衍生工具時，若滿足若干條件，可對對沖會計中止予以豁免。

**香港(國際財務報告解釋公告)第21號：稅費**

該闡釋就何時應確認繳付政府徵收稅費所形成的債務提供指引。

採納該等修訂及新闡釋並無對本中期財務報告之內容造成任何重大影響。

本集團於本會計年度並無應用任何尚未生效的新訂準則或闡釋。

### 3. 分部報告(百萬港元)

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：

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	此分部包括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	此分部包括經營高爾夫球場及渡假酒店、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。

並無任何經營分部被合併組成須匯報分部。

### 3. 分部報告 (百萬港元) 續

#### (a) 分部業績 (百萬港元)

本集團截至2013及2014年6月30日止6個月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	
	截至6月30日止6個月							
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
須匯報分部收入*	2,019	1,904	437	378	262	260	2,718	2,542
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前的須匯報分部營業盈利	344	276	288	242	28	37	660	555
折舊及攤銷	(188)	(177)	(5)	(4)	(14)	(12)	(207)	(193)
分部營業盈利	156	99	283	238	14	25	453	362

\* 分部收入分析

	2014	2013
<b>酒店</b>		
- 客房	891	817
- 餐飲	582	568
- 商業	370	339
- 其他	176	180
	2,019	1,904
<b>商用物業</b>		
- 住宅物業	218	208
- 辦公室	65	33
- 商場	154	137
	437	378
<b>會所與服務</b>		
- 會所及顧問服務	85	85
- 經營山頂纜車	60	57
- 其他	117	118
	262	260
總數	2,718	2,542

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。

### 3. 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及無形資產以及流動資產。

本集團於2014年6月30日及2013年12月31日的須匯報分部資產及不予分類資產載列如下：

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
須匯報分部資產		
酒店	17,210	17,269
商用物業	21,445	21,273
會所與服務	1,029	1,013
	39,684	39,555
不予分類資產		
聯營公司權益	927	822
合資公司權益	1,015	1,045
衍生金融工具	–	8
遞延稅項資產	4	3
應收合資公司款項	187	192
銀行存款及現金	2,059	1,494
	4,192	3,564
綜合資產總值	43,876	43,119

### 4. 融資費用 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
銀行貸款利息	44	36
其他貸款成本	9	9
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	53	45
衍生金融工具：		
— 現金流量對沖，轉撥自權益	13	24
— 按公允價值於損益表確認	–	1
	66	70



## 5. 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：

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
酒店經營權攤銷	2	2
折舊	205	191
利息收入	(30)	(23)

## 6. 稅項(百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
本期稅項		
香港	66	26
海外	22	20
	88	46
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/(減少)	10	(4)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	20	38
	30	34
	118	80

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以16.5%(2013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。

## 7. 每股盈利

### (a) 每股盈利 — 基本

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
本公司股東應佔盈利(百萬港元)	452	840
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,503	1,502
每股盈利(港元)	0.30	0.56
	2014 (百萬股)	2013 (百萬股)
於1月1日已發行股份	1,502	1,502
向選擇以股份取代2013年末期現金股息的股東發行及配發新股份的影響	1	—
於6月30日的已發行股份加權平均數	1,503	1,502

### (b) 每股盈利 — 攤薄

截至2014年6月30日及2013年6月30日止期間均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。

## 8. 股息 (百萬港元)

### (a) 中期期間應付本公司股東股息

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
中期期間結束後宣派及支付的中期股息每股5港仙 (2013年：每股4港仙)	76	60

中期期間結束後宣派的中期股息並未在報告期間結束後確認為負債。

### (b) 屬於上一財政年度，並於中期期間核准及支付予本公司股東的股息

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
屬於上一財政年度，並於中期期間核准及支付末期股息 每股12港仙(截至2012年12月31日止年度：每股10港仙)	180	150

就2013年度末期股息而言，登記地址並非位於澳洲及美國的股東可選擇以股代息。持有本公司已發行股本約67%的股東選擇按以股代息方式收取他們有權獲享的2013年度末期股息。因此，本公司於2014年6月20日發行及配發約10.7百萬股新股。

## 9. 固定資產 (百萬港元)

### (a) 收購及出售

截至2014年6月30日止6個月，本集團購買固定資產的成本為107百萬港元(截至2013年6月30日止6個月：1,166百萬港元，當中包括收購於巴黎總值605百萬港元的投資物業)。截至2014年6月30日及2013年6月30日止6個月，本集團所出售的固定資產價值不高。

## 9. 固定資產(百萬港元)續

### (b) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2014年6月30日按公開市值重估，而市值乃主要參考淨租金收入並計及可能修訂的租金收入計算，這與估值師2013年12月進行估值時所使用的估值技術相同。期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及相關經驗。有關估值師行的詳情如下：

投資物業簡介	估值師行名稱	進行估值的估值師行僱員資格
<b>香港</b>		
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
<b>其他亞洲地區*</b>		
零售商店、辦公室、住宅單位及空置地皮	戴維斯	香港測量師學會及Royal Institute of Chartered Surveyors會員
	HVS	新加坡測量師及估值師學會會員
<b>美國</b>		
零售商店及空置地皮	HVS	美國Appraisal Institute會員
<b>歐洲</b>		
零售商店、辦公室及住宅單位	戴維斯	Royal Institute of Chartered Surveyors會員
	HVS	Royal Institute of Chartered Surveyors會員

\* 其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓及越南。

由於進行重估，投資物業錄得淨收益166百萬港元(2013年：665百萬港元)，有關款項已計入綜合損益表。

## 9. 固定資產 (百萬港元) 續

### (c) 酒店物業及高爾夫球場估值

為向股東提供額外資料，董事委任獨立估值師行評估本集團的酒店物業及高爾夫球場於2014年6月30日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2014年6月30日的總估值為9,340百萬港元(2013年12月31日：9,320百萬港元)，其賬面淨值為5,610百萬港元(2013年12月31日：5,712百萬港元)。然而，應當指出盈餘3,730百萬港元(2013年12月31日：3,608百萬港元)及相關遞延稅項和非控股股東權益並沒有計入本中期財務報告中，而僅作提供額外資料之用途。估值由獨立於本集團的估值師行進行，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
<b>香港及其他亞洲地區</b>		
酒店及高爾夫球場	HVS	新加坡測量師及估值師學會會員
<b>美國</b>		
酒店及高爾夫球場	HVS	美國 Appraisal Institute 會員

## 10. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
應佔淨資產及借予聯營公司貸款 *	927	822

\* 於2014年6月30日，借予聯營公司的股東貸款為935百萬港元(88.4百萬歐元)(2013年12月31日：822百萬港元(76.8百萬歐元))。借予聯營公司貸款以歐元入賬，為無抵押及按法國稅務機關公布的稅率計息及按估計可收回價值列賬。貸款其中45.6百萬歐元(2013年12月31日：34百萬歐元)須於2020年12月或之前償還，而其餘貸款須於2017年4月償還。

主要非上市聯營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本詳情	本集團的實際權益*	主要業務
Al Maha Majestic S.à r.l. (「Al Maha」)**	法團公司	盧森堡	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	43.5 百萬美元	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 100% 權益。

## 11. 合資公司權益 (百萬港元)

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
應佔淨資產	494	524
借予合資公司貸款(附註11(b))	521	521
	1,015	1,045

### (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持有Evermore Gain Limited(「EGL」)100%直接權益(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以及酒店式公寓、商場及其他相關設施的發展及經營。於2014年6月30日，EGL及PSW的已繳足股本分別為1港元(2013年12月31日：1港元)及117,500,000美元(2013年12月31日：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。於2014年6月30日，借予合資公司的貸款為66.9百萬美元(521百萬港元)(2013年12月31日：66.9百萬美元(521百萬港元))，當中58.8百萬美元(458百萬港元)(2013年12月31日：58.8百萬美元(458百萬港元))已繳作上文附註11(a)所述的PSW股本。

(c) 以下為本集團擁有50%股權的合資公司的財務資料概要：

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
非流動資產	5,062	5,201
流動資產	1,238	1,189
流動負債	(1,083)	(955)
非流動負債	(4,230)	(4,388)
淨資產	987	1,047

	截至6月30日止6個月	
	2014	2013
收入	671	261
營業支出	(574)	(224)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	97	37
折舊	(52)	(50)
淨融資費用	(90)	(98)
扣除非營業項目前虧損	(45)	(111)
投資物業公允價值增值	52	-
遞延稅項	(16)	(8)
期內虧損	(9)	(119)

### 11. 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年的人民幣2,500百萬元定期貸款協議，用以為已到期的額度再融資。於2014年6月30日，已提取貸款為人民幣2,159百萬元(2,691百萬港元)(2013年12月31日：人民幣2,209百萬元(2,825百萬港元))。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人民幣4,435百萬元(5,528百萬港元)(2013年12月31日：人民幣4,776百萬元(6,108百萬港元))。

### 12. 酒店經營權

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。

期內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

### 13. 衍生金融工具 (百萬港元)

	於2014年6月30日		於2013年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	—	(46)	8	(35)
減：一年內清償部分	—	—	—	(13)
一年後(清償)/收回部分	—	(46)	8	(22)

### 14. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
應收貿易賬項	236	242
租約按金、預付費用及其他應收款項	345	328
預付稅項	5	5
	586	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101百萬港元(2013年12月31日：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。

由於本集團客戶眾多，故信貸風險並不集中。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記錄的客戶。在本集團經營租約的租金收入方面，一般會預先收取租金和持有充足的租約按金以抵銷潛在的信貸風險。故此，本集團一般不會向客戶收取抵押。



#### 14. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)續

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
本期	185	196
逾期少於1個月	41	32
逾期1至3個月	7	12
逾期超過3個月但少於12個月	3	2
逾期金額	51	46
	236	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。

#### 15. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
應付貿易賬項	111	140
應付利息	7	6
應付固定資產款項	60	103
租客按金	369	357
賓客按金	154	110
高爾夫球會籍按金	103	102
其他應付款項	590	633
按攤銷成本計量的金融負債	1,394	1,451
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(272)	(276)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,122	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391百萬港元(2013年12月31日：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。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
少於3個月	109	138
3至6個月	2	1
超過6個月	-	1
	111	140

16. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	6,595	6,535
未承諾貸款額(包括銀行透支)	279	276
	6,874	6,811
已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	5,918	5,519
未承諾貸款額(包括銀行透支)	13	18
	5,931	5,537
減：未攤銷融資費用	(44)	(51)
	5,887	5,486
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	1,112	532
須於接獲通知時償還的銀行透支	13	18
	1,125	550
長期銀行貸款的還款期如下：		
1至2年	204	951
2至5年	4,449	4,036
5年以上	153	–
	4,806	4,987
減：未攤銷融資費用	(44)	(51)
長期銀行貸款的非流動部分	4,762	4,936
<b>帶利息貸款總額</b>	<b>5,887</b>	<b>5,486</b>

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。

17. 股本及其他法定資本儲備

(a) 股本及其他法定資本儲備

於2013年12月31日，獲授權發行的普通股為1,800百萬股，每股面值0.5港元。按於2014年3月3日生效的新香港公司條例(第622章)，「法定股本」及「面值」的概念不再存在。在向無股份面值制度的過渡中，按新香港公司條例(第622章)附表11第37條所載列的過渡性條文，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。此等變動對已發行股份的數目或任何股東的相應權利並無造成影響。

## 17. 股本及其他法定資本儲備續

### (a) 股本及其他法定資本儲備續

	於2014年6月30日		於2013年12月31日	
	股份數目 (百萬股)	百萬港元	股份數目 (百萬股)	百萬港元
<b>已發行及繳足的普通股</b>				
於1月1日	1,502	751	1,502	751
根據以股代息計劃發行的股份	11	120	–	–
於2014年3月3日向無股份 面值制度過渡(附註b)	–	3,623	–	–
於2014年6月30日/ 2013年12月31日	1,513	4,494	1,502	751
股份溢價		–		3,610
資本贖回儲備		–		13
		–		3,623
股本及其他法定資本儲備		4,494		4,374

截至2014年6月30日止6個月，本公司就2013年度末期股息以股代息發行及配發約10.7百萬股新普通股，每股發行價為11.188港元。發行新股份使繳足股本增加約120百萬港元。期間發行的所有普通股在各方面均與當時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。截至2013年6月30日止六個月內，本集團並沒有發行任何新股。

### (b) 股份溢價及資本贖回儲備

於2014年3月3日之前，股份溢價賬及資本贖回儲備的應用分別受前香港公司條例(第32章)第48B及49H條規範。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。自2014年3月3日起，股本的使用受新香港公司條例(第622章)規範。

## 18. 金融工具的公允價值計量(百萬港元)

### (a) 按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。

### (b) 以非公允價值列賬的金融工具的公允價值

於2014年6月30日，金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。提供予聯營公司的貸款(附註10)按浮動利率計息，該等貸款的賬面值與其公允價值相若。提供予合資公司的貸款(附註11(b))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。本集團無意出售予聯營公司及合資公司的貸款。

## 19. 承擔 (百萬港元)

於2014年6月30日尚未列入本中期財務報告的資本承擔如下：

	於2014年6月30日			於2013年12月31日		
	已訂約	已授權惟 未訂約	總計	已訂約	已授權惟 未訂約	總計
<b>資本開支</b>						
大型翻新/發展項目						
王府半島酒店	59	1,050	1,109	–	1,138	1,138
仰光半島酒店	–	840	840	–	–	–
芝加哥半島酒店	2	150	152	–	164	164
鵝園高爾夫球會	5	65	70	3	69	72
其他	77	610	687	81	591	672
	143	2,715	2,858	84	1,962	2,046
<b>本集團佔合資/ 聯營公司的資本承擔</b>						
— 一間合資公司	1	7	8	–	9	9
— 聯營公司	12	40	52	86	124	210

## 20. 重大關聯人士交易

本集團於截至2014年6月30日止6個月期間之關聯人士交易與截至2013年12月31日止年度的年度財務報告所披露的性質者相若，並無其他任何重大關聯人士交易。

# 董事局之審閱報告

香港上海大酒店有限公司(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱我們)已審閱列載於第82頁至第101頁香港上海大酒店有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2014年6月30日的綜合財務狀況表及截至該日止6個月期間的相關綜合損益表、綜合全面損益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(上市規則)，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34條中期財務報告的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34條編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號獨立核數師對中期財務信息的審閱進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2014年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34條中期財務報告的規定編製。



畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2014年8月20日



## 股東行事曆

2014年

2014中期業績公告	8月20日
有關收取中期股息的權利	
— 最後登記過戶手續日期	9月19日下午4時30分
— 暫停辦理股份過戶登記手續	9月22日至9月24日 (包括首尾兩天)
— 記錄日期	9月24日
遞交以股代息選擇表格截止日期	10月22日下午4時30分
中期股息派息日期	10月31日

## 公司網站

[www.hshgroup.com](http://www.hshgroup.com)

電郵：[corpaffairs@peninsula.com](mailto:corpaffairs@peninsula.com)

## 投資者查詢

[www.hshgroup.com/ir](http://www.hshgroup.com/ir)

電郵：[ir@hshgroup.com](mailto:ir@hshgroup.com)

## 企業責任及可持續發展事務查詢

[www.hshgroup.com/cr](http://www.hshgroup.com/cr)

電郵：[cr@hshgroup.com](mailto:cr@hshgroup.com)

## 註冊辦事處

香港中環雪廠街2號聖佐治大廈8樓

電話：(852) 2840 7788

傳真：(852) 2810 4306

## 上市資料

股份代號：00045

## 意見回應

為了使我們可以提高中期報告的質量，我們歡迎閣下通過電郵反饋意見至[ir@hshgroup.com](mailto:ir@hshgroup.com) 或把閣下的意見寄回我們的註冊辦事處。

## 股東服務

查詢股份過戶登記，請聯絡本公司的股份登記處：

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

客戶服務熱線：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990/2529 6087

電郵：[hkinfo@computershare.com.hk](mailto:hkinfo@computershare.com.hk)

股東可隨時將書面通知交回本公司股份登記處的上述地址，更改收取本公司公司通訊的語言版本或收取方式的選擇。變更申請表格可於本公司網站[www.hshgroup.com](http://www.hshgroup.com)內下載。

# 預訂及聯絡地址

## 酒店

### 香港半島酒店

香港九龍梳士巴利道  
電話：(852) 2920 2888  
傳真：(852) 2722 4170  
電郵：phk@peninsula.com

### 上海半島酒店

中國上海市中山東一路32號  
(郵編：200002)  
電話：(86-21) 2327 2888  
傳真：(86-21) 2327 2000  
電郵：psh@peninsula.com

### 王府半島酒店

中國北京王府井金魚胡同8號  
(郵編：100006)  
電話：(86-10) 8516 2888  
傳真：(86-10) 6510 6311  
電郵：pbj@peninsula.com

### 東京半島酒店

日本100-0006東京都千代田區  
有樂町1-8-1  
電話：(81-3) 6270 2888  
傳真：(81-3) 6270 2000  
電郵：ptk@peninsula.com

### 曼谷半島酒店

泰國曼谷 Klongsan,  
Charoennakorn 路333號  
(郵編：10600)  
電話：(66-2) 861 2888  
傳真：(66-2) 861 1112  
電郵：pbk@peninsula.com

### 馬尼拉半島酒店

菲律賓馬尼拉都會區馬加地市  
1226號，Ayala 及 Makati Avenue 交界  
電話：(63-2) 887 2888  
傳真：(63-2) 815 4825  
電郵：pmn@peninsula.com

### 紐約半島酒店

美國紐約第5大道700號與  
第55街交界(郵編：10019)  
電話：(1-212) 956 2888  
傳真：(1-212) 903 3949  
免費致電：(1-800) 262 9467  
(僅限美國)  
電郵：pny@peninsula.com

### 芝加哥半島酒店

美國伊利諾州芝加哥  
Superior 東街108號  
(近北密西根大道)  
電話：(1-312) 337 2888  
傳真：(1-312) 751 2888  
免費致電：(1-866) 288 8889  
(僅限美國)  
電郵：pch@peninsula.com

### 比華利山半島酒店

美國加州比華利山  
South Santa Monica Boulevard  
9882號(郵編：90212)  
電話：(1-310) 551 2888  
傳真：(1-310) 788 2319  
免費致電：(1-800) 462 7899  
(僅限美國及加拿大)  
電郵：pbh@peninsula.com

### 巴黎半島酒店

法國巴黎avenue Kléber 19號  
(郵編：75116)  
電話：+33 (0)1 58 12 28 88  
傳真：+33 (0)1 58 12 29 99  
電郵：ppr@peninsula.com

### 環球客戶服務中心

香港半島酒店  
香港九龍梳士巴利道  
電話：(852) 2926 2888  
傳真：(852) 2732 2933  
電郵：reservationcsc@peninsula.com

### 從下列國家/地區可免費致電：

阿根廷 0800 888 7227  
澳洲 1 800 116 888  
巴林 8000 0889  
巴西 0800 891 9601  
加拿大 011 800 2828 3888  
中國內地 4001 200 618  
法國 0800 915 980  
德國 0800 181 8418  
印度 000 800 852 1388  
意大利 800 789 365  
日本 0120 554 500  
南韓 00798 8521 6388  
墨西哥 001 800 123 4646  
卡塔爾 00800 100 388  
俄羅斯 810 800 2536 1012  
沙地阿拉伯\* 800 8 852 288  
新加坡 001 800 2828 3888  
西班牙 900 937 652  
瑞士 0800 562 923  
台灣 00 800 2828 3888  
泰國 001 800 2828 3888  
阿聯酋 800 0852 07088  
英國 00 800 2828 3888  
美國 1 866 382 8388

## 網址

### 香港上海大酒店有限公司：

www.hshgroup.com

### 半島酒店：

www.peninsula.com

### 淺水灣影灣園：

www.therepulsebay.com

### 凌霄閣及山頂纜車：

www.thepeak.com.hk

### The Landmark：

www.thelandmarkvietnam.com

### 泰國鄉村俱樂部：

www.thaicountryclub.com

### 鵝園高爾夫球會：

www.quaillodge.com

### 半島商品有限公司：

www.peninsulaboutique.com

## 商用物業

### 淺水灣影灣園

香港淺水灣道109號  
電話：(852) 2292 2888  
傳真：(852) 2812 2176  
電郵：marketing@therepulsebay.com

### 凌霄閣及山頂纜車

香港山頂盧吉道1號  
電話：(852) 2849 7654  
傳真：(852) 2849 6237  
電郵：info@thepeak.com.hk

### 聖約翰大廈

香港中環花園道33號  
電話：(852) 2526 4926  
傳真：(852) 2849 6237  
電郵：sjbmanagement@peninsula.com

### The Landmark

越南胡志明市第1區  
5B, Ton Duc Thang  
電話：(84-8) 3822 2098  
傳真：(84-8) 3822 5161  
電郵：info@landmark-saigon.com

### 21 avenue Kléber

法國巴黎avenue Kléber 21號  
(郵編：75116)

### 1-5 Grosvenor Place

英國倫敦1-5 Grosvenor Place  
(郵編：SW1)

## 會所與服務

### 泰國鄉村俱樂部

泰國 Bangpakong 區  
Thambon Pimpa  
Bangna-Trad Km. 35.5  
88 Moo 1 號  
(郵編：Chachoengsao 24130)  
電話：(66) 38 570 234  
傳真：(66) 38 570 225  
電郵：inquiry@thaicountryclub.com

### 鵝園高爾夫球會

美國加州喀麥爾 Valley Greens 道  
8205號(郵編：93923)  
電話：(1-831) 624 2888  
傳真：(1-831) 624 3726  
免費熱線：(1-866) 675 1101  
(只限美國)  
電郵：clubreception@quaillodge.com

### 半島商品有限公司

香港半島酒店  
香港九龍梳士巴利道  
電話：(852) 2734 8181  
傳真：(852) 2734 8180  
電郵：pml@peninsula.com

\* 免費致電只適用於 Saudi Telecom Company





THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED  
香港上海大酒店有限公司

[www.hshgroup.com](http://www.hshgroup.com)

