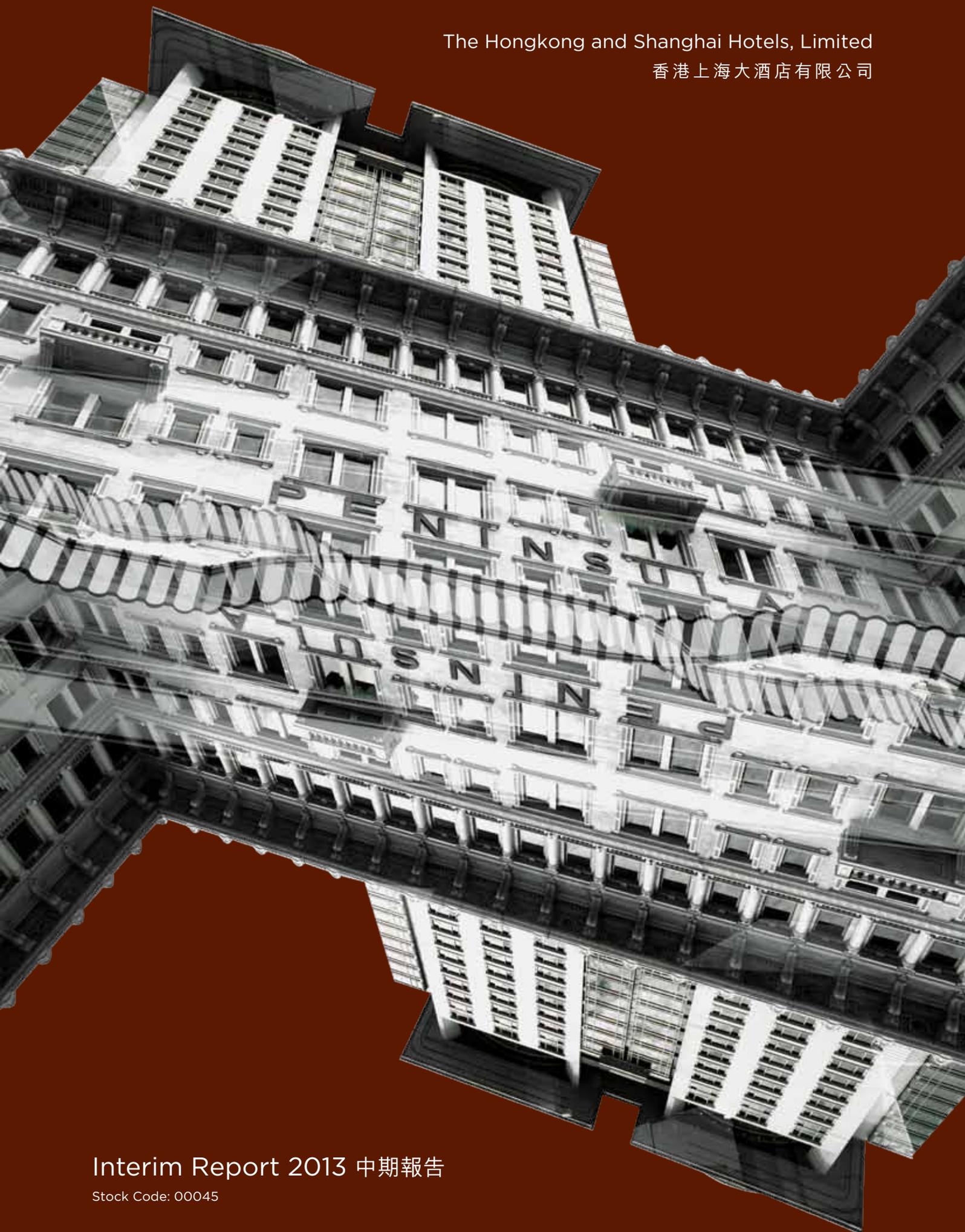


The Hongkong and Shanghai Hotels, Limited

香港上海大酒店有限公司



Interim Report 2013 中期報告

Stock Code: 00045

目錄

52-53	公司概覽
54	財務及業務摘要
55-60	行政總裁回顧
61-69	財務概論
70-74	公司其他資料
75-97	中期財務報告
98	董事局之審閱報告
99	投資者資料
100	預訂及聯絡地址



公司概覽

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，並於香港聯合交易所上市(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、美國和歐洲主要地點的豪華酒店、商用及住宅物業，並提供運輸、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。

酒店

亞洲



香港半島酒店

成立年份：1928年
房間數目：300
香港上海大酒店擁有權：100%



上海半島酒店

成立年份：2009年
房間數目：235
香港上海大酒店擁有權：50%



王府半島酒店

成立年份：1989年
房間數目：525
香港上海大酒店擁有權：76.6%



東京半島酒店

成立年份：2007年
房間數目：314
香港上海大酒店擁有權：100%



曼谷半島酒店

成立年份：1998年
房間數目：370
香港上海大酒店擁有權：75%



馬尼拉半島酒店

成立年份：1976年
房間數目：497
香港上海大酒店擁有權：77%

美國



紐約半島酒店

收購年份：1988年
房間數目：239
香港上海大酒店擁有權：100%



芝加哥半島酒店

成立年份：2001年
房間數目：339
香港上海大酒店擁有權：100%



比華利山半島酒店

成立年份：1991年
房間數目：194
香港上海大酒店擁有權：20%

歐洲



巴黎半島酒店

建構中
房間數目：200
香港上海大酒店擁有權：20%

商用物業



淺水灣影灣園(香港)

成立年份：1976年及1989年
總樓面面積(平方呎)：995,546
香港上海大酒店擁有權：100%



The Landmark (越南胡志明市)

成立年份：1994年
總樓面面積(平方呎)：69,750
香港上海大酒店擁有權：70%

住宅物業



山頂凌霄閣(香港)

現有建築物成立年份：1996年
總樓面面積(平方呎)：116,768
香港上海大酒店擁有權：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(平方呎)：62,909
香港上海大酒店擁有權：100%

商用物業



21 avenue Kléber (法國巴黎)

收購於：2013年6月25日
總樓面面積(平方呎)：43,163平方米
香港上海大酒店擁有權：100%



半島辦公大樓(香港)

成立年份：1994年
總樓面面積(平方呎)：77,071
香港上海大酒店擁有權：100%



聖約翰大廈(香港)

現有建築物成立年份：1983年
總樓面面積(平方呎)：71,400
香港上海大酒店擁有權：100%

辦公大樓



The Landmark (越南胡志明市)

成立年份：1994年
總樓面面積(平方呎)：106,153
香港上海大酒店擁有權：70%

會所與服務



山頂纜車(香港)

成立年份：1888年
香港上海大酒店擁有權：100%



泰國鄉村俱樂部(泰國曼谷)

成立年份：1996年
香港上海大酒店擁有權：75%



鵝園高爾夫球會 (美國加州喀麥爾)

收購年份：1997年
香港上海大酒店擁有權：100%



半島會所管理及顧問服務

成立年份：1977年
香港上海大酒店擁有權：100%



半島商品

成立年份：2003年
香港上海大酒店擁有權：100%



大班洗衣(香港)

成立年份：1980年
香港上海大酒店擁有權：100%

財務及業務摘要

	截至6月30日止6個月		增加/ (減少)
	2013	2012	
綜合損益表(百萬港元)			
營業額	2,542	2,416	5%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	555	521	7%
營業盈利	362	328	10%
股東應佔盈利	840	814	3%
股東應佔基本盈利*	169	156	8%
中期股息	60	60	-
每股盈利(港元)	0.56	0.55	2%
按基本盈利計算的每股盈利(港元)*	0.11	0.10	10%
每股中期股息(港仙)	4	4	-
中期股息比率(倍)**	2.8x	2.6x	8%
利息保障倍數(倍)	7.7x	8.6x	(10%)
加權平均總年利率	3.4%	3.1%	0.3pp ^A
	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日 (重列)	
綜合財務狀況表(百萬港元)			
資產總值	40,964	39,807	3%
股東應佔淨值資產	34,007	33,150	3%
經調整股東應佔淨值資產 [#]	37,355	36,396	3%
每股淨資產(港元)	22.64	22.07	3%
經調整每股淨資產(港元) [#]	24.87	24.23	3%
淨借貸	2,562	1,989	29%
淨債務與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利比率(年率)(倍)	2.3x	1.9x	21%
淨債務與權益比率	8%	6%	2pp ^A
資本與負債比率	7%	6%	1pp ^A
	截至6月30日止6個月		
	2013	2012	
綜合現金流量表(百萬港元)			
營業項目淨現金收入	523	368	42%
固定資產的資本性開支	1,172	344	241%
固定資產的資本性開支與收入比率	46%	14%	32pp ^A
股價資料(港元)			
最高股價	14.20	11.92	19%
最低股價	10.90	8.63	26%
於期末的收市股價	12.60	10.30	22%
半島酒店業務資料			
客房數目(於6月30日) [^]	3,013	3,012	0%
平均入住率			
- 香港 ^{**}	69%	80%	(11pp) ^A
- 其他亞洲地區	64%	62%	2pp ^A
- 美國	71%	67%	4pp ^A
平均房租(港元)			
- 香港	5,639	4,595	23%
- 其他亞洲地區	2,131	2,144	(1%)
- 美國	4,768	4,525	5%
平均可出租客房收入(港元)			
- 香港 ^{**}	3,869	3,664	6%
- 其他亞洲地區	1,369	1,339	2%
- 美國	3,366	3,050	10%

* 股東應佔基本盈利及按基本盈利計算的每股盈利以不包括物業重新估值變動的除稅後影響及其他非營業項目的影響計算。

** 中期股息比率乃按股東應佔基本盈利除以中期股息計算。

[#] 經調整股東應佔淨值資產及經調整每股淨資產乃調整本集團的酒店及高爾夫球場至公允市值計算，該等公允值乃根據獨立物業估值師進行的估值計算。

^{**} 香港入住率及平均可出租客房收入乃按照香港半島酒店因翻新工程而減少的客房所計算。

[^] 客房數目增加是由於比華利山半島酒店將一間會議室改造成一間套房。

^A pp代表百分點。

行政總裁回顧

過去6個月，本集團就未來發展錄得令人振奮的進展。期內，我們公布了不具法律約束力的框架協議條款，準備將緬甸仰光市中心一幢宏偉的歷史建築物發展成為半島酒店，而這項項目正好為我們提供絕佳機會，讓集團躋身全球其中一個最矚目的新興市場。此外，我們亦完成收購21 avenue Kléber，該物業直接毗鄰正在興建的巴黎半島酒店。酒店預計將於2014年落成，開幕後可望帶動周邊地區的人流及地產價值，令我們於21 avenue Kléber的投資也可從中受惠。而在過去二十多年來，我們一直積極物色良機於倫敦興建半島酒店，如今我們已購入位於海德公園對面的1-5 Grosvenor Place物業的50%租賃權，並有意與Grosvenor組成合資公司，將該建築物重新發展成為綜合發展項目，當中包括倫敦半島酒店。

除上述新近公布的收購及發展項目外，我們亦完成為集團內兩項最重要的資產——香港半島酒店及淺水灣影灣園進行大型翻新工程。香港半島酒店的第二期及最後階段的翻新工程涵蓋酒店原建築物內的所有客房，並已於2013年5月竣工，而酒店的所有客房亦已重新投入服務。淺水灣影灣園方面，公共範圍大型翻新工程已接近完成，經全面翻新及改裝的de Ricou服務式住宅大樓亦順利推出市場，首名租戶已於今年8月工程完成後正式入住。

期內，集團的營運業績令人滿意，儘管營商環境挑戰重重，特別是集團酒店所處市場需要面對的市場競爭持續不減，猶幸收入仍然上升5%，而利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利亦較去年上升7%。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以應付業務水平日益提高這項因素，儘管我們酒店所處的市場有不少房租目前仍然受壓。

酒店分部

2013年首6個月的酒店分部收入較去年同期增加4%。儘管市場競爭激烈，但集團各酒店整體仍能取得業務增長。其中，紐約、芝加哥及東京業務均見復甦跡象，而集團在中國的主要城市，即香港、北京及上海經營的3間酒店，在豪華酒店市場競爭激烈的情況下仍能保持不俗的市場份額。

香港半島酒店 酒店的收入總額較去年同期增加7%，各方面的業務收入均告上升。自2012年1月起開展的翻新工程已於2013年5月竣工。翻新工程雖令可出租的客房數量減少，惟客房經翻新後，平均房租較高，因此客房收入仍較去年增加15%。辦公大樓及半島商場繼續全部租出，收入較2012年同期增加7%。

上海半島酒店 酒店的收入總額較去年同期上升11%，來自客房、餐飲業務及住宅單位租賃的收入同告增長。雖然2013年的入住率較去年同期有所上升，但由於上海市內的豪華酒店競爭激烈，上海半島酒店的平均房租僅保持平穩。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。酒店更成功與多個頂級品牌及環球知名機構合作，攜手推售產品及舉辦其他活動。

行政總裁回顧

王府半島酒店 北京市的空氣污染問題嚴重，加上H7N9禽流感引起外界憂慮，皆對酒店業務構成不利影響。由於酒店須提供具競爭力的價格以維持市場份額，因此入住率縱有上升，客房收入卻較2012年下降15%。幸而，商場收入的增幅足以抵銷客房收入減幅，使酒店收入總額得以持平。全新的頂層酒吧「雲酒廊」已於6月開幕，可讓顧客飽覽北京市的璀璨景色。

紐約半島酒店 酒店的收入總額較去年同期增加12%，主要由於議價企業及旅行社短途旅客的收益，帶動平均可出租客房收入上升20%。「Fives」餐廳現已暫停營業，以便全面翻新，餐飲業務收益因而有所下跌。該食肆將以全新主題及餐廳名字，於9月重新開幕。

芝加哥半島酒店 酒店的收入總額較去年同期增加13%，其中平均可出租客房收入上升13%。在集團各酒店之中，芝加哥半島酒店的本土業務比重最高，有逾90%的賓客來自國內市場。酒店餐廳「Avenues」轉型成為小型宴會廳後，餐飲業務收益較去年同期增加16%，足證轉型是明智的投資決定。

比華利山半島酒店 酒店的收入總額與去年同期相若。於去年翻新的客房大受歡迎，有見及此，酒店遂將一間使用率較低的會議室轉型成為套房，藉以滿足市場的殷切需求。此外，頂層戶外泳池區域的使用許可證已作相應修改，以便場內可舉辦聚會及活動，從而提高場地的收入潛力。

東京半島酒店 酒店的收入總額以日元計值較去年同期增加12%，然而由於日圓貶值，導致兌換成港元後的收入下跌7%。隨著當地經濟重拾信心，市場持續復甦。加上長途及區域性消閒旅客與企業客戶人數增加，亦帶動酒店入住率由62%上升至75%的水平。

曼谷半島酒店 酒店的收入總額較去年同期增加11%。儘管入住率有所下跌，惟酒店致力提高旅行社短途旅客及團體/會議業務的房租，因此平均房租錄得30%增幅。第一季度的酒店業務組合以長途及區域性消閒旅客為主，及至第二季度轉為以會議、獎賞計劃、企業及展覽業務為主，此一轉變有助酒店維持入住率。

馬尼拉半島酒店 儘管市場上的酒店客房數量大增，然而酒店的收入總額仍與去年同期保持相若。由於當地的經濟及政治環境持續樂觀，因此商務及消閒旅客人數同告增長。酒店繼續以循序漸進的方式，為特定區域進行翻新工程，其中，酒店大堂最近完成升級工程。

商用物業分部

商用物業分部的營業額較去年同期增加6%，主要是由於淺水灣影灣園及山頂凌霄閣每平方呎收益有所增加。然而，由於聖約翰大廈及越南The Landmark的出租率下降，因此它們的收入有所減少。鑑於淺水灣影灣園的de Ricou服務式住宅翻新工程於2013年年中方始竣工，期內該物業並無錄得收入。於6月底，本集團宣布收購位於巴黎21 avenue Kléber的商業樓宇，該物業直接毗鄰巴黎半島酒店，可望進一步加強本集團的商業物業組合。



淺水灣綜合項目，香港 收入總額較去年同期增加6%，儘管豪華住宅租賃市場所面對的挑戰日趨顯著，惟淺水灣綜合項目仍然保持非常高的入住率。剛全面完成翻新的de Ricou服務式住宅大樓擁有39個不連傢具住宅及10個服務式住宅，並於期內推出市場，反應良好，第一批租戶已於8月正式入住。於上半年度，商場繼續全部租出。此外，位於淺水灣道109號的戶外泳池及遊樂場等公眾範圍升級及翻新工程已接近竣工。

山頂凌霄閣，香港 收入總額較去年同期增加16%。期內，凌霄閣繼續全部租出，而且租金有所調升。由於訪港旅客人數增加，摩天台428的訪客人數及入場費收入同告上升。

聖約翰大廈，香港 收入總額較去年同期減少4%，鑑於若干租約在沒預期的情況下突然終止，出租率因而下降9%。

The Landmark，越南胡志明市 收入總額較去年同期減少14%，主要由於一名重要辦公室租戶於2012年遷出，並錄得一筆非經常性賠償。住宅及辦公室大樓正進行翻新工程，預期有關工程可招徠新租戶。

21 avenue Kléber，法國巴黎 本集團於2013年6月25日，以現金代價56百萬歐元收購這幢總面積約達4,010平方米、共四層高的辦公室與零售及住宅單位物業。鑑於物業毗鄰巴黎半島酒店，預期酒店開幕後可促進周邊地區發展，使該物業得以受惠。

會所與服務分部

本分部的收入總額較去年同期上升10%。會所與服務分部的大部分業務均反映期內業績有所改善。鵝園高爾夫球會於2013年3月重新開幕，使本分部的收入較去年同期上升。

山頂纜車方面，收入較去年同期上升8%，載客量於2013年首6個月增長7%至2.9百萬人次。來自**半島商品**的收入較去年同期減少11%，原因是香港國際機場免稅店暫時關閉以便進行翻新工程，加上日本旅客人次減少，令香港零售店的營業額下降。**泰國鄉村俱樂部**的收入則較去年上升6%。

鵝園高爾夫球會的酒店部分於2013年3月26日重新開幕後，物業的收入總額較去年同期上升87%。**大班洗衣**的收入總額較去年同期上升5%，原因是來自香港的酒店和其他商業營運的洗衣及乾洗營業額增長，以及新客戶數目增多所致。**半島會所管理及顧問服務**的收入較去年同期上升11%，主要源自會所管理及顧問費，以及由本集團管理的香港國際機場國泰航空頭等及商務貴賓室的營業額增長。

人力資源

於2013年上半年，人力資源部門先後實行多項重大措施。

為了解香港上海大酒店獨有的特質，人力資源部門就此展開內部問卷調查。各營運部門於第一季舉辦專題座談會及網上問卷，調查結果將於今年下半年進行詳盡分析。

行政總裁回顧

今年5月，集團開辦新一輪的行政人員發展計劃，讓各營運部門的高級經理參與。開辦計劃的目的是為行政級別的員工提供深入培訓，讓他們對集團業務有更周全的了解，至今已有12位來自集團不同範疇的行政人員參加。

此外，今年上半年亦舉辦了總經理會議、財務會議及市場推廣會議。

本集團其中5個設於香港的營運單位參與了少數族裔學生計劃，讓中學生有機會在集團旗下的營運單位實習6週，藉此了解酒店服務業的運作。參與計劃的營運單位經理均獲教授輔導技巧，以便為學生提供指導。

於2013年6月30日，本集團共有7,420名全職員工。

項目

巴黎半島酒店

誠如早前報告所述，巴黎半島酒店於施工期間碰到若干難題，以致整體工程出現延誤及成本增加。為減少超支，我們於今年上半年曾花費相當長的時間與主承建商及分承建商多番協商，務求降低及訂定外判工程價格，以及處理所有尚餘的項目費用。因此，由香港上海大酒店擁有20%股權的合營公司與主承建商簽訂一份新的固定價格合約，據此合約，承建商承諾於2014年4月完成興建工程，而項目預算則增加56百萬歐元，以便反映經修訂的協議條款。本集團預期將以內部資源撥付其應佔的20%預算增幅。

於2013年上半年，酒店已完成建造法式鍍鋅斜屋頂、修復及清潔石砌外牆，並完成安裝外窗。目前正就酒店全部6層客房進行裝修工程，以及為地面樓層具歷史價值的飾面進行翻新。地庫現已安裝機電及水管裝置，而公共範圍及主要套房的其餘所有重大裝修工程亦已委聘承辦商施工。

巴黎半島酒店預期於2014年下半年試業。

香港半島酒店

在香港，香港半島酒店為期15個月的第二期及最後階段翻新工程已於2013年5月竣工，順利趕及迎接酒店85週年誌慶活動。翻新工程耗資450百萬港元，全面提升酒店的300間客房，裝飾選料精緻講究，手工精湛匠心獨運，房內更配備全球最先進的嶄新科技，為賓客度身訂造可預設多種語言的個人化互動式平板電腦，方便賓客控制客房內所有功能設備，務求讓訪客賓至如歸。如今，酒店客房煥然一新，而露台餐廳亦經過擴充翻新，加上新開幕的酒吧及會議中心，以及全新面貌的半島精品店，無不受到賓客歡迎。

淺水灣影灣園

de Ricou服務式住宅為淺水灣影灣園8幢住宅大樓的其中一幢，在動用300百萬港元翻新及改裝後，已於2013年5月重新推出市場，標誌著淺水灣影灣園為期3年的翻新工程邁進另一階段。de Ricou建有49個面積寬敞的單位，每個單位均可將南中國海的美景盡收眼簾，更配備了一流的設備及裝飾，並採用大量可持續發展的天然材料，展現時尚品味。de Ricou推出後大受市場歡迎。此外，淺水灣影灣園綜合項目的所有公共範圍亦快將完成翻新工程，新增的住戶用咖啡店及全面翻新的戶外泳池和遊樂區可供住戶享用。

仰光半島酒店

本集團於2013年4月宣布與新加坡上市公司祐瑪戰略控股有限公司訂立不具法律約束力的框架協議條款，合作將緬甸仰光一幢地點優越、外觀優美的歷史建築物重新發展為半島酒店。該座建築物建於1877年，屬於維多利亞殖民時期的三層式建築，於19及20世紀時曾用作緬甸鐵路公司總部，所處位置毗鄰仰光的著名旅遊景點翁山市場。酒店發展項目如能開展，集團將對該建築物進行保育及修葺工程，繼而開發成為綜合用途發展項目當中的核心建築物。香港上海大酒店將持有該發展項目的70%權益。

21 avenue Kléber

於2013年6月，集團宣布完成收購位於巴黎21 avenue Kléber的商業樓宇，收購作價56百萬歐元。該樓宇毗鄰巴黎半島酒店，由於所處位置具有策略意義，可望與將於2014年落成的巴黎半島酒店產生協同效益。21 avenue Kléber與快將落成的巴黎半島酒店，均展現可遠溯自1900年的第二帝國式建築風格。21 avenue Kléber共4層高，內設商業、寫字樓及住宅部分。

英國倫敦1 – 5 Grosvenor Place

於2013年6月，本集團與Derwent及Grosvenor訂約方簽訂不具法律約束力的框架協議條款，收購Derwent位於倫敦1-5 Grosvenor Place地段的50%租賃權益，並與Grosvenor合作將該地重新發展成為一個綜合用途發展項目，當中包括半島酒店及豪華住宅。買賣雙方已於2013年7月簽訂租賃銷售協議。目前，本集團正著力設計及規劃項目，惟項目必須取得監管機構所有必要的規劃許可，方可執行。

前景

本集團旗下半島酒店所處的市場大部分均呈復甦跡象，但激烈的市場競爭及大量豪華酒店新房供應令房租持續受壓。今年夏季，香港的酒店業市道偏軟，集團寄望市場需求能於傳統旺季的秋季裡顯著回升，讓香港半島酒店可一如所料，藉著客房經翻新後可供全面出租而得以受惠。整體而言，半島酒店本年度的營業額上升，並因應付業務所需而導致成本上揚，多間酒店期望下半年收入能取得增長，藉以在成本之上賺取合理回報。至目前為止，預訂客房數量合乎預期。

行政總裁回顧

香港的住宅項目市場競爭氣氛濃厚，而淺水灣影灣園帶來的可觀收入，亦成為了我們在這方面的主要收入來源。隨著淺水灣影灣園的公共範圍全面升級工程快將竣工，該項目現時的出租進度順利，足證淺水灣影灣園對租戶極具吸引力。待大型翻新及改裝工程完成後，de Ricou服務式住宅大樓將於今年8月起為集團帶來額外收入。

我們有意於下半年將上海半島酒店公寓的部分單位推出發售，預計年底前可取得部分出售所得款項。

我們已向政府申請延長將於2013年12月31日屆滿的山頂纜車營業牌照，並計劃提升纜車系統及擴大載客量。政府擬敦請立法會批准臨時延長經營權兩年，其間將仔細審閱本集團的建議方案，希望爭取更長的經營權，藉以支持擴建計劃所需的投資。

本公司的財務狀況整體保持穩健，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，以及期內公布一系列令人期待的新項目，我們一如以往對未來發展感到樂觀自信。與此同時，我們亦會做足準備，即使業務所處市場短期內出現波動，我們也務必將之一一克服。



郭敬文

2013年8月22日

財務概論

董事謹此宣布本公司截至2013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的獨立審閱報告刊載於第98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及所有適用的《香港財務報告準則》編製。

經調整資產淨值

經調整酒店及高爾夫球場的公允市值後，本集團於2013年6月30日的經調整資產淨值為37,355百萬港元，較2012年12月31日增長3%。

鑑於以上因素，董事已計算本集團於2013年6月30日的經調整資產淨值，提供予使用本中期財務報告的人士參考如下：

百萬港元	於2013年6月30日	於2012年12月31日
於財務狀況表中股東應佔淨資產	34,007	33,150
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允市值	3,719	3,619
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(371)	(373)
	3,348	3,246
經調整的股東應佔淨資產	37,355	36,396
於財務狀況表中每股淨資產(港元)	22.64	22.07
經調整的每股淨資產(港元)	24.87	24.23

為呈報財務報告，本集團已根據《香港財務報告準則》應用成本入賬法（而非公允價值方式）作為其酒店（不包括位於酒店的商場及辦公室）及高爾夫球場的會計政策。根據成本入賬法，酒店及高爾夫球場按折舊成本減除累計減值虧損（如有）計量。不應用公允價值入賬法，是為避免將酒店及高爾夫球場的不必要短期公允價值的變動列入損益表內，而此等變動資料被視為與酒店及高爾夫球場營運的相關經濟表現無關。然而，為了向使用本中期財務報告的人士提供更多有關本集團資產淨值的資料，董事已委任一名獨立第三方對本集團酒店及高爾夫球場於2013年6月30日的公允市值作評估，估值詳情載於第66頁。倘該等資產按公允市值而非按成本減除折舊及任何減值撥備列賬，本集團的股東應佔淨資產較已報告的股東應佔淨資產34,007百萬港元增加3,348百萬港元或10%。

財務概論

基本盈利

本集團的股東應佔基本盈利較2012年同期增長8%至169百萬港元。

本集團的營運業績主要來自營運酒店及出租商用物業。然而，為符合《香港財務報告準則》，本集團須在

損益表載入非營業項目，例如投資物業公允價值的任何變動。由於本集團一直是按基本經營現金流量及經常性盈利管理業務，故董事亦向使用本中期財務報告的人士提供所計算的本集團股東應佔基本盈利及按基本盈利計算的每股盈利。股東應佔基本盈利及按基本盈利計算的每股盈利不包括物業重新估值變動的除稅後影響及其他非營業項目的影響，詳情載列如下：

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2013	2012
股東應佔盈利	840	814
投資物業公允價值增值	(665)	(630)
應佔合資公司物業估值淨虧損(已扣除稅項)	0	19
出售股本投資的收益	(1)	(46)
非營業項目的相關稅項及非控股股東權益	(5)	(1)
股東應佔基本盈利	169	156
按基本盈利計算的每股盈利(港元)	0.11	0.10

香港半島酒店及淺水灣綜合項目 de Ricou 服務式住宅大樓進行的大型翻新工程繼續為本集團2013年上半年業務帶來負面影響，但本集團股東應佔基本盈利仍較2012年同期增長8%至169百萬港元。

損益表

本集團的營業額為2,542百萬港元，較2012年同期增加5%。

截至2013年6月30日止6個月，本集團的營業額為2,542百萬港元，較2012年同期增加126百萬港元或5%。

酒店分部佔本集團的營業額約為75%。雖然香港半島酒店的客房翻新工程持續至2013年5月，以及紐約半島酒店的Fives餐廳自2013年2月12日起停業進行大型升級，均對業務營運造成負面影響，但酒店分部於2013年上半年度的收入仍錄得4%的增長。商用物業分部收入亦因多數物業的收益增加而錄得6%的增長。會所與服務分部錄得10%的收入增長，主要是由於鵝園渡假酒店於2013年3月重新開業。

下表概述本集團酒店及商用物業的營業表現。更多關於本集團各營運部門表現的詳情載於第55頁至第57頁。

酒店

	截至6月30日止6個月				平均可出租 客房收入 變動(%)
	入住率(%)		平均房租(港元)		
	2013	2012	2013	2012	
香港半島酒店(附註2)	69	80	5,639	4,595	6
上海半島酒店	64	59	3,627	3,615	9
王府半島酒店	55	52	1,408	1,724	(13)
紐約半島酒店	72	69	5,897	5,132	20
芝加哥半島酒店	64	59	3,076	2,932	13
比華利山半島酒店	80	79	5,874	5,975	0
東京半島酒店	75	62	3,806	4,558	2
曼谷半島酒店	58	64	1,692	1,297	18
馬尼拉半島酒店	72	75	1,239	1,184	0

附註：

1. 平均房租包括未分派服務費。服務費於香港及東京徵收為10%，於中國內地則為15%。
2. 香港半島酒店的入住率乃按照因翻新工程而減少出售的客房所計算。

商用物業

	截至6月30日止6個月			
	出租率(%)		每平方呎每月平均收益 (港元)	
	2013	2012	2013	2012
淺水灣影灣園(不連傢具住宅)	96	91	45	41
淺水灣de Ricou服務式住宅大樓(附註1)	不適用	不適用	不適用	不適用
淺水灣影灣園商場	100	100	85	81
山頂凌霄閣	100	100	98	90
聖約翰大廈	87	96	44	45
The Landmark, 越南(住宅)	86	90	18	18
The Landmark, 越南(辦公室)	88	90	21	20
21 avenue Kléber(附註2)	87	n/a	39	n/a

附註：

1. 由於淺水灣de Ricou服務式住宅大樓自2012年2月起進行翻新工程，因此其出租率及收益數據的意義不大。
2. 由於收購21 avenue Kléber於2013年6月25日剛完成，因此其資料僅作參考。

綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

本集團的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加7%至555百萬港元，而利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率保持在22%的平穩水平，主要受淺水灣綜合項目de Ricou服務式住宅大樓進行的大型翻新工程影響。

本集團的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利較2012年同期增加7%。以業務及地域形式所劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利概要載於下表：

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	總數	2013/2012變動
2013					
酒店	190	86	0	276	15%
商用物業	234	8	-	242	4%
會所與服務	49	9	(21)	37	(26%)
	473	103	(21)	555	7%
2012					
酒店	183	75	(19)	239	
商用物業	220	12	-	232	
會所與服務	58	10	(18)	50	
	461	97	(37)	521	
2013/2012					
變動百分比	3%	6%	43%	7%	

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利佔營業額的百分比，分析見右表：

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	2013	2012
酒店	14%	13%
商用物業	64%	65%
會所與服務	14%	21%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	22%	22%
來自：		
香港	42%	44%
其他亞洲地區	12%	11%
美國	(4%)	(8%)



酒店分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率因大部分酒店經營業績改善而較2012年同期增加1%。然而，商用物業分部及會所與服務分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率則有所降低，原因是 de Ricou 服務式住宅大樓的翻新工程及鵝園渡假酒店產生的一次性重新開業成本所致。

在計入折舊及淨融資費用後，淨融資費用後盈利為315百萬港元，較2012年同期增加9%。

非營業項目是指投資物業公允價值增值，金額為665百萬港元(2012年：630百萬港元)，主要來自香港半島酒店商場及香港淺水灣綜合項目的重估盈餘。

本集團持有由一間合資公司擁有的上海半島酒店50%的權益。就平均房租及平均可出租客房收入而言，上海半島酒店繼續領先市場，於2013年上半年錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利37百萬港元(2012年：34百萬港元)。經計入折舊及利息支出後，期內本集團應佔虧損為60百萬港元(2012年：71百萬港元，其中包括物業重估產生的除稅後非營業虧損19百萬港元)。

截至2013年6月30日止6個月，在計入投資物業公允價值增值，並扣除遞延稅項及非控股股東權益後，香港上海大酒店股東應佔綜合盈利為840百萬港元(2012年：814百萬港元)。

每股盈利為0.56港元。若撇除非營業項目及相關稅項及非控股股東權益，按基本盈利計算的每股盈利上升至0.11港元，較2012年同期上升10%。

董事議決派付中期股息每股4港仙(2012年：每股4港仙)。

財務狀況表

本集團的財政狀況維持穩健。於2013年6月30日，股東應佔淨資產為34,007百萬港元或每股22.64港元(2012年12月31日：33,150百萬港元或每股22.07港元)。

本集團的酒店物業及高爾夫球場按成本減除折舊列賬。為了向使用本中期財務報告的人士提供有關該等固定資產公允市值的更多資料，董事已委任獨立估值師對該等物業於2013年6月30日的公允價值作出評估。

財務概論

本集團的酒店、投資及其他物業於2013年6月30日的賬面值及市值均載於下表：

百萬港元	集團權益	市值	賬面值
酒店			
香港半島酒店	100%	11,740	9,771
王府半島酒店	76.6%*	1,855	1,401
紐約半島酒店	100%	1,802	1,221
芝加哥半島酒店	100%	1,318	1,136
東京半島酒店	100%	1,291	905
曼谷半島酒店	75%	839	824
馬尼拉半島酒店	77.4%	273	269
		19,118	15,527
商用物業			
淺水灣綜合項目	100%	16,154	16,154
山頂凌霄閣	100%	1,265	1,265
聖約翰大廈	100%	884	884
21 avenue Kléber	100%	605	605
The Landmark	50%	86	86
		18,994	18,994
其他物業			
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	75%	259	252
鵝園渡假酒店、高爾夫球會及空置土地	100%	250	244
位於曼谷附近的空置土地	75%	334	334
其他	100%	181	97
		1,024	927
總市值/賬面值		39,136	35,448
以合資公司持有的酒店及投資物業			
上海半島酒店綜合項目	50%	6,741	6,510

* 雖然本集團只擁有王府半島酒店的76.6%法定權益，但同時擁有酒店100%的經濟權益，於合營合作期結束時，權益歸中國夥伴所擁有。



於2013年6月25日，本集團以現金代價56百萬歐元從獨立第三者收購位於巴黎的商業樓宇21 avenue Kléber。該物業總面積約4,010平方米，為包括寫字樓、零售及住宅單位的四層樓宇。

現金流量表

截至2013年6月30日止6個月，本集團營業項目淨現金流入為523百萬港元。

本集團於2013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	
	2013	2012
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	555	521
稅項支付	(45)	(61)
營運資金變動	13	(92)
營業項目淨現金收入	523	368
購買固定資產	(1,172)	(344)
向合資公司的墊款淨額	(1)	(184)
出售股本票據所得款項	1	46
出售固定資產所得款項	0	1
淨融資費用及支付股息	(192)	(82)
銀行借貸淨增加	586	16
存放3個月後到期的帶利息銀行存款	(57)	(96)
期內淨現金流出	(312)	(275)
於1月1日之現金及現金等價物	1,682	1,963
匯率變動的影響	9	(2)
於6月30日之現金及現金等價物	1,379	1,686

財務概論

期內，營業項目淨現金收入金額為523百萬港元（2012年：368百萬港元）。資本性開支1,172百萬港元主要來自香港半島酒店及淺水灣影灣園公寓的翻新工程，以及收購位於巴黎的商用物業21 avenue Kléber。

撇除三個月後到期的銀行存款金額551百萬港元（2012年：103百萬港元），並計及投資及融資項目後，現金及現金等價物於2013年6月30日為1,379百萬港元。

庫務管理

本集團所有的融資及庫務活動，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，淨借貸上升29%至2,562百萬港元（2012年12月31日：1,989百萬港元），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增至7%（2012年12月31日：6%）。該增幅主要由於本集團支付605百萬港元用以收購21 avenue Kléber。按營業盈利除以淨融資費用計算之利息保障倍數淨額下降至7.7倍（2012年：8.6倍）。

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）還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2013年6月30日的淨借貸總額為4,463百萬港元（2012年12月31日：3,740百萬港元）。

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2013年6月30日，本集團的固定及浮息利率的比例為56%，與2012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增至3.4%（2012年：3.1%）。

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，本公司為其於法國的全資附屬公司取得60百萬歐元的新貸款融資，為收購21 avenue Kléber提供資金。本公司亦已為其於香港的全資附屬公司安排信貸融資10億港元，以為其2013年7月31日到期的定期貸款再融資。

於2013年6月25日，本公司訂立中期票據計劃，據此，發行人為本公司的全資附屬公司，可透過根據美國證券法獲豁免註冊規定的交易，向專業及機構投資者發售及發行本金總值不多於10億美元（或以其他貨幣計算的等值金額）的一系列票據。本公司無條件且不可撤銷地擔保票據項下所有到期數額的支付。發行人已委任澳新銀行集團有限公司，香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行為計劃的安排行及承銷商。計劃為增強本集團未來融資或資本管理之靈活性及效率提供了一個平台。其目的為使票據可不時提取。於2013年6月30日，本集團並無發行任何票據。

下表分別列出本集團於2013年6月30日及2012年12月31日的承諾貸款融資到期狀況。

百萬港元	2013年6月30日		2012年12月31日	
於2013年到期	1,023	(17%)	1,023	(22%)
於2014年到期	552	(9%)	578	(13%)
於2015年到期	1,463	(25%)	1,664	(37%)
於2016年到期	823	(15%)	827	(18%)
於2018年到期	2,001	(34%)	451	(10%)
承諾貸款融資總額	5,862	(100%)	4,543	(100%)

於2013年6月30日，本集團之總資產主要以港元列賬，共佔本集團總資產值的72%。

重大非調整事項

於2013年4月18日，本集團與祐瑪戰略控股有限公司(「祐瑪」)(一家於新加坡證券交易所主板上市之公司)就有關緬甸仰光Bogyoke Aung San Road的緬甸鐵路公司前總部(「該樓宇」)所在地進行酒店發展建議項目(「酒店發展建議項目」)訂立無約束力的框架協議(「框架協議」)。具約束力的協議須受其他條件限制，其中包括祐瑪須收購酒店發展建議項目所在之整片土地的土地發展權的80%權益及新租賃業權被發出。

根據框架協議，本集團已同意認購將與祐瑪及其指定聯屬公司成立的合營企業佔70%的大部分權益，以

共同重新發展該樓宇為半島酒店。在簽訂具約束力的協議前，各訂約方仍在商討各方有關購買該樓宇的土地發展權及重新發展成本的財務承擔。各訂約方亦同意，本集團的一間附屬公司將訂立管理協議，以管理酒店發展建議項目。

此外，於2013年7月19日，本集團訂立一份租約出售協議，以總現金代價132.5百萬英鎊(1,568百萬港元)向獨立第三者購買倫敦物業(「該物業」)之50%權益，並已於2013年7月25日完成。緊隨該購買交易完成後，本集團與持有該物業餘下50%權益的私人地產集團GP Lessee LLP及其關聯公司(統稱「Grosvenor」)訂立一套協議以管理雙方的合營安排，包括該物業的擁有權、管理及潛在的再開發。本集團及Grosvenor將合作設計項目及共同遞交規劃申請，以將該物業重新開發成一個兼具一家半島酒店及豪華住宅的混合用途綜合性項目。

公司其他資料

董事及行政總裁權益

於2013年6月30日，本公司各名董事及行政總裁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 已發行股本 (%)
米高嘉道理爵士	附註(a)	789,051,161	52.527
貝思賢先生	實益擁有人	222,810	0.015
郭敬文先生	實益擁有人	668,448	0.044
包華先生	實益擁有人	334,924	0.022
麥高利先生	附註(b)	247,261,425	16.460
毛嘉達先生	實益擁有人	17,000	0.001
利約翰先生	附註(c)	75,354,850	5.016
李國寶爵士	實益擁有人	1,000,000	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789,051,161股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 171,906,575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) 313,648,997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) 303,495,589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789,051,161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247,261,425股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 171,906,575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) 75,354,850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75,354,850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75,354,850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75,354,850股股份的權益。

本公司董事郭禮賢先生、高富華先生、麥禮賢先生、包立德先生、馮國綸博士及王葛鳴博士已各自確認，於2013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2013年6月30日，本公司各董事及行政總裁或其任何配偶或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。

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 已發行股本(%)
Acorn Holdings Corporation	受益人	171,906,575	11.444 ⁽ⁱ⁾
Bermuda Trust Company Limited	受託人/受控法團權益	565,910,422	37.672 ⁽ⁱ⁾
Guardian Limited	受益人/受控法團權益	75,354,850	5.016 ^(iv)
Harneys Trustees Limited	受控法團權益	617,114,586	41.081 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Lawrencium Holdings Limited	受益人	303,465,589	20.201 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	313,648,997	20.879 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
The Magna Foundation	受益人	313,648,997	20.879 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人/受控法團權益	617,114,586	41.081 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Mikado Investments (PTC) Limited	受控法團權益/受託人	313,648,997	20.879 ⁽ⁱ⁾
New Mikado Holding Inc.	受託人	313,648,997	20.879 ⁽ⁱ⁾
The Oak Private Trust Company Limited	受託人/受控法團權益	80,354,850	5.349 ^(iv)
Oak (Unit Trust) Holdings Limited	受託人	75,354,850	5.016 ⁽ⁱ⁾
Oak HSH Limited	受益人	75,354,850	5.016 ^(iv)
Richard Parsons 先生	受託人	75,354,850	5.016 ^(iv)

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「董事及行政總裁權益」披露。

高級管理人員權益

於2013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

據本公司任何董事或行政總裁所知，於2013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(本公司董事或行政總裁除外)如下：

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「董事及行政總裁權益」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「董事及行政總裁權益」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 75,354,850 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「董事及行政總裁權益」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 已發行股本 (%)
Prudential plc	受控法團權益	157,221,317	10.466 ⁽ⁱ⁾
Aberdeen Asset Management Plc 及其聯繫人	投資經理	125,279,600	8.340

附註：

(i) Prudential plc 被視為持有以 M&G Investment Funds (I) 為受益人的 152,658,027 股股份的權益。

除上文所述外，於 2013 年 6 月 30 日，本公司並無獲悉有任何主要股東（本公司董事或行政總裁除外）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 2013 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記錄的權益或淡倉。

企業責任

本集團的企業責任委員會為集團提供一個正式管治架構，關注集團對環境、社會及道德操守多個範疇的責任，旨在整合及督導集團各營運部門在日常營運中融入可持續發展的理念及措施。

2012 年報的可持續發展概論及數據摘要詳述一些本集團可持續發展有關的環境及社會問題，並就本集團企業責任及可持續發展表現匯報。

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

為保障其股東及其他業務相關人士的利益，本公司致力持守良好企業管治，此乃實現集團長遠發展目標的核心。本公司力求持續檢討其企業管治常規並在此領域尋求進步。2012年報的企業管治報告詳列本公司的企業管治政策及常規。

本公司採納其本身的企業管治守則（「香港上海大酒店守則」）。該守則應用於上市規則附錄十四企業管治守則（「管治守則」）內所有原則。香港上海大酒店守則已包括管治守則所載全部守則條文及所建議最佳常規，惟有關刊發季度財務業績報告及披露個別高級管理人員薪酬的建議最佳常規除外，詳情於2012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

期內，王葛鳴博士獲委任為本公司獨立非執行董事，於2013年2月1日生效。此外，郭禮賢先生已提交辭任通知，將於2013年9月13日生效。

除以上披露者外，董事局的組成與2012年報「董事局」所載保持不變。

根據上市規則第13.51B(1)條披露

(a) 董事薪酬

自2013年1月1日起，郭敬文先生及郭禮賢先生兩位執行董事的基本薪酬增4%，另一位執行董事包華先生的基本薪酬分別於2013年1月1日及2013年6月1日起增4%及13.8%。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因在董事局及董事委員會服務而獲得的袍金水平，與2012年報「薪酬委員會報告」所載保持不變。

自2013年2月1日獲委任為獨立非執行董事後，王葛鳴博士可收取每年250,000港元的獨立非執行董事袍金。本公司將按比例向彼支付截至2013年12月31日止財政年度的袍金。

(b) 董事資料

郭敬文先生不再為海濱事務委員會的非官方成員，自2013年6月30日起生效。

李國寶爵士辭任中國海外發展有限公司獨立非執行董事，自2013年3月19日起生效及AFFIN Holdings Berhad非獨立非執行董事，自2013年8月6日起生效。

除上述披露者外，於2013年8月22日(為本公司中期報告的批准日期)，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料並無重大變更。各名董事在過去3年於公眾公司擔任的董事職務已於本公司網站的董事資料中更新。

董事及指定僱員買賣本公司證券

本公司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下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」)所載規定的準則。

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。

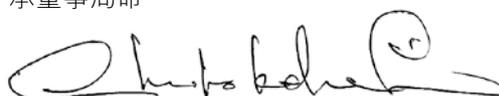
中期股息

董事局已議決宣派截至2013年6月30日止6個月的中期股息每股4港仙(2012年：每股4港仙)。中期股息將於2013年9月30日派發予於2013年9月24日名列股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2013年9月19日至9月24日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲獲派中期股息而尚未登記過戶者，必須確保於2013年9月18日(星期三)下午4時30分前，將所有轉讓文件連同有關的股票送交本公司股份登記處——香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理股份過戶登記手續。

承董事局命



公司秘書

廖宜菁

香港，2013年8月22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	
		2013	2012
營業額	3	2,542	2,416
銷貨成本		(198)	(190)
員工薪酬及相關費用		(958)	(899)
租金及水電		(285)	(303)
其他營業費用		(546)	(503)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	3	555	521
折舊及攤銷		(193)	(193)
營業盈利		362	328
利息收入		23	29
融資費用	4(a)	(70)	(67)
淨融資費用		(47)	(38)
淨融資費用後盈利	4	315	290
應佔合資公司虧損	11	(60)	(71)
投資物業公允價值增值	9(b)	665	630
出售非上市股本票據的收益	5	1	46
除稅項前盈利		921	895
稅項			
本期稅項	6	(46)	(57)
遞延稅項	6	(34)	(22)
本期間盈利		841	816
盈利歸屬：			
本公司股東		840	814
非控股股東權益		1	2
本期間盈利		841	816
每股盈利，基本及攤薄(港元)	7	0.56	0.55

應付本公司股東股息的詳情載於附註8。

第80至97頁的附註為本中期財務報告的一部分。

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	
	2013	2012
本期間盈利	841	816
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	142	5
— 合資公司的財務報告	17	(10)
— 借予聯營公司貸款	(8)	(23)
— 酒店管理合約投資	(8)	(23)
	143	(51)
現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部分變動	(2)	(11)
— 由權益轉撥至損益表	22	22
	163	(40)
本期間全面收入總額	1,004	776
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	1,007	774
非控股股東權益	(3)	2
本期間全面收入總額	1,004	776

第80至97頁的附註為本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表 — 未經審核 (百萬港元)

	附註	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日 (重列)
非流動資產			
固定資產	9		
物業、廠房及設備		6,026	6,015
投資物業		29,577	28,108
		35,603	34,123
聯營公司權益	10	564	572
合資公司權益	11	1,249	1,229
酒店管理合約投資		660	670
遞延稅項資產		38	46
		38,114	36,640
流動資產			
存貨		94	96
應收貿易賬項及其他應收款項	13	564	568
應收合資公司款項	20(c)	252	311
衍生金融工具	12	1	7
銀行存款及現金		1,939	2,185
		2,850	3,167
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(1,112)	(1,113)
帶利息貸款	15	(1,429)	(1,078)
衍生金融工具	12	(27)	(52)
本期稅項		(41)	(34)
		(2,609)	(2,277)
淨流動資產		241	890
資產總值減流動負債		38,355	37,530
非流動負債			
帶利息貸款	15	(3,072)	(3,096)
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(270)	(285)
既定收益退休金供款淨額	2	(19)	(19)
衍生金融工具	12	(23)	(36)
遞延稅項負債		(678)	(655)
		(4,062)	(4,091)
淨資產		34,293	33,439
股本及儲備			
股本	16	751	751
儲備		33,256	32,399
歸屬本公司股東應佔權益總額		34,007	33,150
非控股股東權益		286	289
權益總額		34,293	33,439

第80至97頁的附註為本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表 — 未經審核 (百萬港元)

	附註	本公司股東應佔							非控股股東權益	權益總額
		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		
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	2	-	-	-	-	5	-	5	-	5
於2012年1月1日(重列)		745	3,502	13	(98)	(43)	27,341	31,460	283	31,743
截至2012年6月30日止6個月的權益變動										
本期間盈利		-	-	-	-	-	814	814	2	816
其他全面收入		-	-	-	11	(51)	-	(40)	-	(40)
本期間全面收入總額		-	-	-	11	(51)	814	774	2	776
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	16	6	108	-	-	-	(114)	-	-	-
於2012年6月30日及2012年7月1日的結餘		751	3,610	13	(87)	(94)	28,006	32,199	285	32,484
截至2012年12月31日止6個月的權益變動										
本期間盈利		-	-	-	-	-	741	741	(1)	740
其他全面收入		-	-	-	15	255	-	270	10	280
本期間全面收入總額(重列)		-	-	-	15	255	741	1,011	9	1,020
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日及2013年1月1日的結餘		751	3,610	13	(72)	161	28,687	33,150	289	33,439
截至2013年6月30日止6個月的權益變動										
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日的結餘		751	3,610	13	(52)	308	29,377	34,007	286	34,293

第80至97頁的附註為本中期財務報告的一部分。

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	
	2013	2012
營業項目		
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	555	521
支付稅項	(45)	(61)
營運資金變動	13	(92)
營業項目的淨現金收入	523	368
投資項目		
購買固定資產	(1,172)	(344)
予一間合資公司的墊款淨額	(1)	(184)
出售非上市股本票據所得款項	1	46
出售固定資產所得款項	0	1
投資項目的淨現金支出	(1,172)	(481)
融資項目		
利息收入	23	15
支付利息及其他融資費用	(65)	(62)
存放3個月後到期的帶利息銀行存款	(57)	(96)
銀行貸款淨增加	586	16
支付股息予本公司股東	(150)	(35)
融資項目的淨現金收入/(支出)	337	(162)
現金及現金等價物淨減少	(312)	(275)
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	9	(2)
於6月30日的現金及現金等價物(附註)	1,379	1,686

附註：現金及現金等價物分析

	於6月30日止	
	2013	2012
帶利息銀行存款	1,833	1,740
銀行存款及現金	106	60
銀行存款及現金總額	1,939	1,800
減：3個月後到期的帶利息銀行存款	(551)	(103)
減：銀行透支(附註15)	(9)	(11)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	1,379	1,686

於期終銀行存款及現金中，包括附屬公司所持791百萬港元之銀行存款(2012年6月30日：263百萬港元)，乃須受當時監管條例及外匯限制所限。

第80至97頁的附註為本中期財務報告的一部分。

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2013年8月22日獲董事局授權刊發。

中期財務報告已按照2012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2013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2012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的獨立審閱報告載於第98頁。

中期財務報告所載有關截至2012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2012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2013年3月13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

因《香港財務報告準則》的發展而導致的會計政策變動

香港會計師公會頒布了多項《香港財務報告準則》的修訂，有關修訂於本集團的本會計期間首次生效。其中，以下發展適用於本集團之中期財務報告：

- 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

2. 會計政策變動^續

因《香港財務報告準則》的發展而導致的會計政策變動^續

- 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：合資/合營安排
- 香港財務報告準則第12條：披露於其他公司的權益
- 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

關於採納香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號，於2013年1月1日，應用該等準則並無影響本集團在與其他公司投資中所作出關於控制權或合資控制權的結論。由於採納香港財務報告準則第11號，合營公司權益在本中期財務報告中已更名為合資公司權益。鑒於應用香港財務報告準則第12號的披露規定僅適用於整套財務報表，故本集團並無在本中期財務報告中作出額外披露。

a) 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。本集團在呈列其他全面收入時已作出相應修訂。

b) 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全面披露規定。中期財務報告的財務工具須特別遵守若干披露規定。本集團已於附註17提供該等披露。

c) 經修訂的香港會計準則第19條：僱員福利(百萬港元)

經修訂的香港會計準則第19條引進了多項既定收益計劃的會計修訂。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。

2. 會計政策變動^續

因《香港財務報告準則》的發展而導致的會計政策變動^續

c) 經修訂的香港會計準則第19條：僱員福利(百萬港元)^續

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12月31日的結餘：

	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
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

該項會計政策變動，對截至2012年6月30日止6個月的綜合損益表內的本期或遞延稅項和每股盈利及綜合全面損益表，均無造成任何重大影響。

除上述者外，新發展概無對本中期財務報告中關於本期間或可比較期間的內容造成重大影響。

本集團概無採納任何於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

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。

(a) 分部業績及資產(百萬港元)

本集團的高級行政管理人員監察各個須匯報分部應佔的業績，參考該等分部錄得的銷售額及直接產生的支出或該等分部應佔資產折舊或攤銷產生的支出，將收入及支出分配至須匯報分部。並非由須匯報分部直接應佔的其他支出(包括總部支出)則參考各分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利而分配至各分部。利息收入及支出、聯營公司及合資公司業績、稅項以及任何非營業項目不會分配至各分部。

須匯報分部業績以利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利呈報。除有關利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的資料外，管理層亦獲提供有關折舊及攤銷的分部資料。

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，但不包括聯營公司、合資公司權益及應收合資公司款項、衍生金融工具、遞延稅項資產以及銀行存款及現金。公司層面資產則參考總分部資產分配予各分部。

3. 分部報告(百萬港元)續

(a) 分部業績及資產(百萬港元)續

期內有關本集團為作資源分配及評估分部表現而提供予本集團最高級行政管理人員的須匯報分部資料載列如下：

	酒店		商用物業		會所與服務		綜合	
	截至6月30日止6個月							
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
須匯報分部收入*	1,904	1,823	378	357	260	236	2,542	2,416
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前的須匯報分部營業盈利	276	239	242	232	37	50	555	521
折舊及攤銷	(177)	(177)	(4)	(4)	(12)	(12)	(193)	(193)
分部營業盈利	99	62	238	228	25	38	362	328
於2013年6月30日/2012年 12月31日須匯報分部資產	16,767	16,635	19,152	17,899	1,002	923	36,921	35,457

* 分部收入分析

	2013	2012
酒店		
— 客房	817	757
— 餐飲	568	577
— 商業	339	314
— 其他	180	175
	1,904	1,823
商用物業		
租金收入：		
— 住宅物業	208	192
— 辦公室	33	34
— 商場	137	131
	378	357
會所與服務		
— 會所管理	85	77
— 經營山頂纜車	57	53
— 其他	118	106
	260	236
總數	2,542	2,416

3. 分部報告(百萬港元)續

(b) 須匯報分部的盈利及資產對賬

盈利

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。

資產

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
須匯報分部資產	36,921	35,457
聯營公司權益	564	572
合資公司權益	1,249	1,229
衍生金融工具	1	7
遞延稅項資產	38	46
應收合資公司款項	252	311
銀行存款及現金	1,939	2,185
綜合資產總值	40,964	39,807

4. 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：

(a) 融資費用

	截至6月30日止6個月	
	2013	2012
須於5年內悉數償還的銀行貸款利息	36	35
其他貸款成本	9	7
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	45	42
衍生金融工具：		
— 現金流量對沖，轉撥自權益	24	25
— 持有作買賣用途，按公允價值於損益表確認	1	—
	70	67

4. 淨融資費用後盈利(百萬港元)續

(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2013	2012
酒店管理合約攤銷	2	2
折舊	191	191
匯兌收益	(1)	0
利息收入	(23)	(29)

5. 出售非上市股本票據的收益

於2012年6月，本集團以現金代價46百萬港元出售其於Inncom International, Inc.的17.29%權益。於2013年6月30日止六個月期內，本集團就該出售進一步收取1百萬港元之延期款項。

6. 稅項(百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2013	2012
本期稅項		
香港	26	40
海外	20	17
	46	57
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	11	2
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	23	20
	34	22
	80	79

香港利得稅撥備是按期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。

7. 每股盈利

(a) 每股盈利 — 基本

	截至6月30日止6個月	
	2013	2012
本公司股東應佔盈利(百萬港元)	840	814
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,502	1,491
每股盈利(港元)	0.56	0.55
	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	-	1
於6月30日的已發行股份加權平均數	1,502	1,491

(b) 每股盈利 — 攤薄

於截至2013年6月30日及2012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	
	2013	2012
中期期間結束後宣派及支付的中期股息每股4港仙 (2012年：每股4港仙)	60	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	
	2013	2012
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10港仙(截至2011年12月31日止年度：每股10港仙)	150	149

就2011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77%的股東選擇按以股代息方式收取他們有權獲享的2011年度末期股息。因此，本公司於2012年6月29日發行及配發約11.8百萬股新股。

9. 固定資產(百萬港元)

(a) 收購及出售

截至2013年6月30日止6個月，本集團購買固定資產的成本為1,166百萬港元(截至2012年6月30日止6個月：359百萬港元)，當中包括購買於巴黎總值605百萬港元的投資物業。截至2013年6月30日及2012年6月30日止6個月，本集團所出售的固定資產價值不高。

(b) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2013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。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值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
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	香港測量師學會會員
其他亞洲*及歐洲地區		
零售商店、辦公室、住宅單位及空置地皮	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	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
美國		
零售商店及空置地皮	HVS	美國Appraisal Institute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665百萬港元(2012年：630百萬港元)，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2013年6月30日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2012年6月30日的總估值為9,406百萬港元(2012年12月31日：9,274百萬港元)，其賬面淨值為5,802百萬港元(2012年12月31日：5,794百萬港元)。然而，應當指出盈餘3,604百萬港元(2012年12月31日：3,480百萬港元)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
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

10. 聯營公司權益(百萬港元)

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
借予聯營公司貸款*	564	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。貸款其中13百萬歐元(131百萬港元)(2012年12月31日：13百萬歐元(133.3百萬港元))須於2014年11月或之前償還，而其餘貸款須於2017年4月25日償還。

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/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

** 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。

於2013年6月30日及2012年12月31日，應佔聯營公司累計業績金額不重大。

11. 合資公司權益(百萬港元)

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
應佔匯兌儲備	195	178
應佔保留盈利	533	593
應佔淨資產	728	771
借予合資公司貸款(附註11(b))	521	458
	1,249	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的發展及經營，以及酒店式公寓、商場及其他相關設施的發展及經營。於2013年6月30日，EGL及PSW的已繳足股本分別為1港元(2012年12月31日：1港元)及117,500,000美元(2012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2013年6月30日，借予合資公司的貸款為67百萬美元(521百萬港元)(2012年12月31日：59百萬美元(458百萬港元))，當中59百萬美元(458百萬港元)(2012年12月31日：59百萬美元(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2013年 6月30日	於2012年 12月31日
非流動資產	6,510	6,469
流動資產	219	227
流動負債	(768)	(789)
非流動負債	(4,504)	(4,366)
淨資產	1,457	1,541

11. 合資公司權益(百萬港元)續

(c) 以下為本集團擁有50%股權的合資公司的財務資料概要：續

	截至6月30日止6個月	
	2013	2012
收入	261	235
營業支出	(224)	(201)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	37	34
折舊	(50)	(52)
淨融資費用	(98)	(87)
扣除非營業項目前虧損	(111)	(105)
非營業項目**	0	(43)
稅項 — 遞延稅項	(8)	5
期內虧損	(119)	(143)

** 非營業項目指就合資公司對物業估值作出的調整。

(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，用以為已到期的人民幣1,600百萬元額度再融資。於2013年6月30日，已提取貸款為人民幣2,306百萬元(2,908百萬港元)(2012年12月31日：人民幣2,292百萬元(2,850百萬港元))。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5,162百萬元(6,510百萬港元)(2012年12月31日：人民幣5,201百萬元(6,469百萬港元))。

12. 衍生金融工具(百萬港元)

	於2013年6月30日		於2012年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	0	(47)	0	(74)
交叉貨幣利率掉期	0	0	0	(4)
	0	(47)	0	(78)
按公允價值於損益表確認：				
利率掉期	1	(3)	7	(10)
總計	1	(50)	7	(88)
減：一年內收回/(清償)部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	0	(24)	0	(38)
交叉貨幣利率掉期	0	0	0	(4)
	0	(24)	0	(42)
按公允價值於損益表確認：				
利率掉期	1	(3)	7	(10)
	1	(27)	7	(52)
一年後收回/(清償)部分	0	(23)	0	(36)

13. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)

應收賬項及預付費用的詳情如下：

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
應收貿易賬項	210	223
租約按金、預付費用及其他應收款項	322	320
預付稅項	32	25
	564	568

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117百萬港元(2012年12月31日：127百萬港元)。預期所有其他應收貿易賬項及其他應收款項均會於一年內收回或確認作支出。

董事認為所有應收貿易賬項及其他應收款項賬面值與其公允價值相若。

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。

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
本期	165	191
逾期少於1個月	31	21
逾期1至3個月	11	9
逾期超過3個月但少於12個月	3	2
逾期金額	45	32
	210	223

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。

14. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

應付貿易賬項及其他應付款項的詳情如下：

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
應付貿易賬項	108	144
應付利息	6	7
應付固定資產款項	131	141
租客按金	337	331
賓客按金	138	104
高爾夫球會籍按金	108	107
其他應付款項	554	564
按攤銷成本計量的金融負債	1,382	1,398
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(270)	(285)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,112	1,113

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366百萬港元(2012年12月31日：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。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
少於3個月	106	141
3至6個月	2	3
	108	144

15. 帶利息貸款(百萬港元)

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	5,862	4,543
未承諾貸款額(包括銀行透支)	289	298
	6,151	4,841
已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	4,475	4,144
未承諾貸款額(包括銀行透支)	47	53
	4,522	4,197
減：未攤銷融資費用	(21)	(23)
	4,501	4,174
代表：		
須於一年內或接獲通知時償還的短期銀行貸款	1,420	1,069
須於接獲通知時償還的銀行透支	9	9
	1,429	1,078
長期銀行貸款的還款期如下：		
1至2年	1,140	578
2至5年	1,559	2,090
5年以上	394	451
	3,093	3,119
減：未攤銷融資費用	(21)	(23)
長期銀行貸款的非流動部分	3,072	3,096
帶利息貸款總額	4,501	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。

16. 股本

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
每股面值0.50港元的普通股數目(百萬股)		
法定股本	1,800	1,800
6月30日/12月31日已發行股本	1,502	1,502
普通股面值(百萬港元)		
法定股本	900	900
6月30日/12月31日已發行及繳足股本	751	751

截至2012年6月30日止6個月，本公司就2011年度末期股息以股代息發行及配發約11.8百萬股每股面值0.50港元的新普通股，每股發行價為9.74港元。發行新股份使繳足股本和股本溢價分別增加約6百萬港元和108百萬港元。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。

17. 金融工具的公允價值計量(百萬港元)

(a) 按公允價值計量的金融工具

- i) 於報告期間結束時金融工具的公允價值計量，須按香港財務報告準則第13條所界定的公允價值三個層次披露，而各金融工具的公允價值以對該公允價值計量屬重大的最低層次輸入數據而整體分類。所界定的層次如下：
- 第一層次(最高層次)：以可識別金融工具活躍市場報價(未經調整)計量公允價值。
 - 第二層次：以類似金融工具活躍市場報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本)計量公允價值。
 - 第三層次(最低層次)：以估值技術(其中任何重大輸入數據並非以可觀察市場數據為本)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) 第二層次公允價值計量的估值技術及輸入數據

利率掉期的公允價值已計及現時利率及現時掉期對手信貸評級，並為本集團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。

17. 金融工具的公允價值計量(百萬港元)續

(b) 以非公允價值列賬的金融工具的公允價值

於2013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，惟非上市股本票據的權益以成本值扣除減值虧損計算除外，因股本票據的公允價值未能可靠地計量。提供予合資公司的信託貸款按浮動利率計息，該筆貸款的賬面值與其公允價值相若。提供予合資公司的股東貸款為無抵押、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。

18. 承擔(百萬港元)

於2013年6月30日尚未列入本中期財務報告的資本承擔如下：

	於2013年6月30日			於2012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
資本開支						
香港半島酒店	45	166	211	173	143	316
淺水灣綜合項目	127	172	299	225	208	433
倫敦半島酒店項目(附註21)	0	1,568	1,568	—	—	—
其他	78	432	510	53	718	771
	250	2,338	2,588	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	3	10	13	3	19	22
— 聯營公司	263	96	359	227	160	387

19. 或然負債(百萬港元)

或然負債與本集團截至2012年12月31日止年度的年度財務報告中所披露的水平相若。

20. 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140,895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。該租賃於2013年4月1日續期3年，代價為市值租金每月1,540,452港元，另加每月182,224港元的雜費，並有兩個月的免租期。於截至2013年6月30日止6個月已付予嘉道理置業的租金及雜費為6百萬港元(2012年6月30日：8百萬港元)。
- (b) 於2012年12月31日，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。

於截至2013年6月30日止6個月，8.1百萬美元(63百萬港元)之額外無抵押及免息股東貸款為PIIHL向TPS預付之墊款。該筆貸款乃按PIIHL於TPS持有的股權比例提供，以滿足PSW的營運資金需要。

- (c) 根據王府飯店有限公司(「王府飯店」，本公司擁有其76.6%權益之附屬公司)、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轉貸無抵押信託貸款。該貸款應於2013年6月13日償還，並按中國人民銀行於提取借貸當天公布的存款利率加上200個基點釐定的利率計息。截至2012年12月31日，信託貸款的結餘為人民幣250百萬元(311百萬港元)。於截至2013年6月30日止6個月，PSW已向王府飯店償還信託貸款人民幣50百萬元，而訂約方同意將其餘貸款人民幣200百萬元(252百萬港元)的償還日期延長至2013年12月13日。

除上述者外，本集團於截至2013年6月30日止6個月期間之關聯人士交易與截至2012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。

21. 報告期後的非調整事項

於2013年7月19日，本集團訂立一份租約出售協議，以總現金代價132.5百萬英鎊(1,568百萬港元)購買倫敦物業(「該物業」)之50%權益，並已於2013年7月25日完成。緊隨該購買交易完成後，本集團與持有該物業餘下50%權益的私人地產集團GP Lessee LLP及其關聯公司(統稱「Grosvenor」)訂立一套協議以管理雙方的合營安排，包括該物業的擁有權、管理及潛在的再開發。本集團及Grosvenor將合作設計項目及共同遞交規劃申請，以將該物業重新開發成一個兼具一家半島酒店及豪華住宅的混合用途綜合性項目。

董事局之審閱報告

The Hongkong and Shanghai Hotels, Limited (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75頁至第97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2013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2013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

2013年8月22日

投資者資料

董事局

米高嘉道理爵士^{NE}
非執行主席

貝思賢^{AREF}
非執行副主席

執行董事

郭敬文^{EF}
董事總經理兼行政總裁

郭禮賢^F
財務總裁

包華
營運總裁

非執行董事

麥高利
毛嘉達
利約翰^{EF}
高富華

獨立非執行董事

李國寶爵士^N
麥禮賢^R
包立德^{AR}
卜佩仁
馮國綸博士^{AN}
王葛鳴博士

公司秘書

廖宜菁

核數師

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師

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

股東行事曆

最後登記中期股息過戶手續日期：
2013年9月18日下午4時30分

暫停辦理股份過戶登記手續：
2013年9月19日至9月24日(包括首尾兩天)

中期股息：每股4港仙
派息日期：2013年9月30日

公司網站

香港上海大酒店：www.hshgroup.com

投資者查詢

網址：www.hshgroup.com/ir
電郵：ir@hshgroup.com

企業責任查詢

網址：www.hshgroup.com/cr
電郵：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

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

上市資料

股份代號：00045

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

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 East街108號
(近North Michigan Avenue)
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

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

巴黎半島酒店(建構中)

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

香港九龍中間道18號
半島辦公大樓5樓
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
巴西 0800 891 9601
加拿大 011 800 2828 3888
中國內地 4001 200 618
法國 00 800 3046 5111
德國 00 800 3046 5111
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
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 00 800 3046 5111
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 8888
傳真：(852) 2812 2176
電郵：marketingtrb@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

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

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

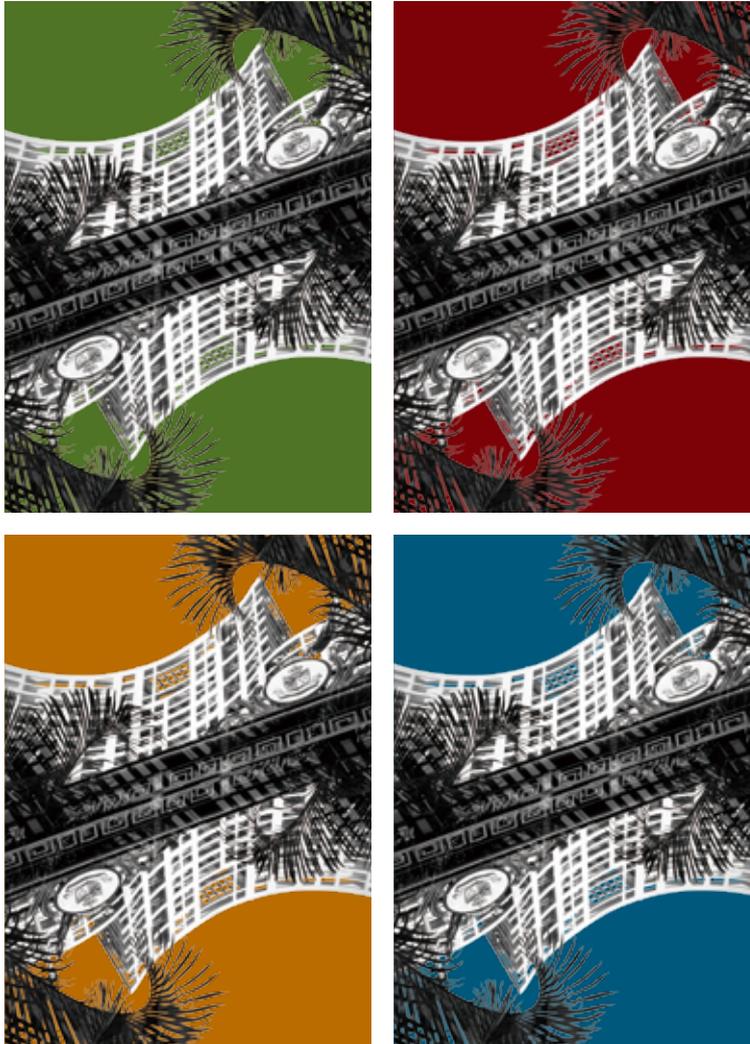
鵝園高爾夫球會

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
(只限美國境內)
電郵：clubreception@quaillodge.com

半島商品有限公司

香港九龍梳士巴利道
香港半島酒店
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

