

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00045) 網址：www.hshgroup.com

### 2017 年全年業績

## 摘要

### 主要財務業績

- 收入增加 3%，達 5,782 百萬港元（2016 年：5,631 百萬港元）。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加 10%，達 1,422 百萬港元（2016 年：1,288 百萬港元）
- 經計入本集團於聯營公司及合資公司所佔份額，收入與利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別為 6,313 百萬港元（2016 年：6,150 百萬港元）及 1,583 百萬港元（2016 年：1,426 百萬港元）
- 股東應佔盈利為 1,155 百萬港元（2016 年：675 百萬港元），此金額已計入物業重估收益淨額 609 百萬港元（2016 年：29 百萬港元）
- 每股盈利為 0.73 港元（2016 年：0.43 港元）
- 基本盈利\*為 801 百萬港元（2016 年：646 百萬港元）
- 我們的資產負債狀況維持穩健，資本與負債比率為 13%，而現金利息保障倍數為 11.9 倍
- 末期股息為每股 16 港仙（2016 年：每股 15 港仙），2017 年度派發之股息總額為每股 20 港仙（2016 年：每股 19 港仙）
- 於 2017 年 12 月 31 日，股東資金為 38,175 百萬港元（2016 年：36,359 百萬港元），即每股價值為 24.02 港元（2016 年：每股 23.20 港元）

### 主要發展項目

- 我們致力為現有物業增值，已完成兩項大型翻新工程：王府半島酒店翻新為全套房酒店，將原有的每兩間客房合成為一間套房，客房數目由 525 間改為 230 間；巴黎的 21 avenue Kléber 亦已全面翻新，大部分空間已獲辦公室及零售租戶承租
- 倫敦半島酒店及仰光半島酒店分別於 2017 年 11 月 2 日及 2017 年 2 月 16 日舉行了奠基儀式。伊斯坦堡半島酒店的興建工程進度良好。往後數年，我們將致力為三個新酒店發展項目進行融資，以及確保工程得以順利進行
- 東京半島酒店於 2017 年 10 月慶祝開業 10 周年誌慶

\* 基本盈利並不包括未變現的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。此外，為了反映該等交易的實際商業情況，在計算本年度的基本盈利時已重新納入本集團於上海的合資公司就出售公寓（原本列賬為投資物業）應佔的累計重估收益（扣除相關稅項）。比較基本盈利已按照本年度的呈報方式予以調整

## 財務摘要

	2017	2016	增加/(減少)
<b>綜合損益表</b> (百萬港元)			
收入	<b>5,782</b>	5,631	3%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>1,422</b>	1,288	10%
營業盈利	<b>919</b>	824	12%
股東應佔盈利	<b>1,155</b>	675	71%
每股盈利(港元)	<b>0.73</b>	0.43	70%
基本盈利*	<b>801</b>	646	24%
股息	<b>318</b>	297	7%
每股股息(港仙)	<b>20</b>	19	5%
股息比率(倍)**	<b>2.5x</b>	2.2x	14%
利息保障倍數(倍) <sup>Δ</sup>	<b>10.6x</b>	8.6x	23%
現金利息保障倍數(倍) <sup>ΔΔ</sup>	<b>11.9x</b>	13.8x	(14%)
加權平均總利率	<b>2.2%</b>	2.1%	0.1pp
<b>綜合財務狀況表</b> (百萬港元)			
資產總值	<b>48,520</b>	45,870	6%
經審核股東應佔淨資產	<b>38,175</b>	36,359	5%
經調整股東應佔淨資產 <sup>#</sup>	<b>41,725</b>	39,711	5%
經審核每股淨資產(港元)	<b>24.02</b>	23.20	4%
經調整每股淨資產(港元) <sup>#</sup>	<b>26.26</b>	25.34	4%
淨借貸	<b>5,521</b>	4,911	12%
營業資金與淨負債比率 <sup>###</sup>	<b>21%</b>	22%	(1pp)
淨債務與歸屬股東應佔權益比率	<b>14%</b>	14%	-
資本與負債比率	<b>13%</b>	12%	1pp
<b>綜合現金流量表</b> (百萬港元)			
稅前營業項目的淨現金收入	<b>1,369</b>	1,312	4%
現有資產的資本性開支			
- 王府半島酒店及芝加哥半島酒店及21 avenue Kléber	<b>(349)</b>	(737)	(53%)
- 其他	<b>(252)</b>	(263)	(4%)
新項目/新收購的資本性開支	<b>(1,053)</b>	(1,419)	(26%)
<b>股價資料</b> (港元)			
最高股價	<b>17.12</b>	9.49	
最低股價	<b>8.27</b>	7.15	
於年結日的收市股價	<b>11.60</b>	8.60	

\* 基本盈利並不包括未變現的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。此外，為了反映該等交易的實際商業情況，在計算本年度的基本盈利時已重新納入本集團於上海的合資公司就出售公寓(原本列賬為投資物業)應佔的累計重估收益(扣除相關稅項)。比較基本盈利已按照本年度的呈報方式予以調整

\*\* 股息比率乃按基本盈利除以股息計算

Δ 利息保障倍數按營業盈利除以淨利息計算

ΔΔ 現金利息保障倍數按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利除以實付淨利息計算

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

### 指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去已付稅項及已付淨利息後與淨債務的比率

pp 代表百分點

## 行政總裁策略回顧

香港上海大酒店歷史悠久，以服務殷勤周到著稱，其經營理念之一是要秉持優良傳統，承先啟後、繼往開來，以提升資產質量及長遠的增值能力。在過去 15 年裡，我們不斷投資和強化現有酒店及其他物業的質素，並成功將本公司的每股淨資產值由 2002 年每股 9.9 港元，上升至 2017 年每股 24.02 港元。同時，我們亦成功建立了多間享譽全球的半島酒店，並正於倫敦、伊斯坦堡及緬甸仰光等優越地段開發三個新的半島酒店項目。

酒店的投資周期十分漫長，過程中歷經許多高低起伏自是意料中事，不論順逆我們仍具有穩健的實力克服困難，而 2017 年也不例外。年內，在我們多個業務市場之中，不少仍然充斥著不明朗因素，以香港本地市場為例，市場氣氛雖漸見好轉但仍屬好壞參半；另有數個業務所在的國家政局未明，中東局勢緊張亦影響了我們來自當地的業務。

面對這些不明朗因素，我們對服務及質素的承諾始終如一。在 2017 年，我們堅守經營理念，取得滿意的財務業績，令人欣喜。本公司的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利（包括本集團實際應佔其聯營公司及合資公司的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利）較去年增加 11% 至 1,583 百萬港元。股東應佔盈利淨額較去年增加 71% 至 1,155 百萬港元，當中包括重估本集團投資物業產生的收益 609 百萬港元（2016 年：29 百萬港元）。基本盈利較去年上升 24% 至 801 百萬港元。

未來幾年的重點是確保現時位於倫敦、伊斯坦堡及仰光的新酒店發展項目順利完成及融資。鑒於這些項目需要龐大的資金投放，我們會繼續謹慎監控本公司的財務狀況。本人在此欣然報告，我們的資產與負債比率仍維持於 13% 的水平，考慮到新發展項目的估計預算，我們認為上述水平適當。

此外，本人亦欣然報告，為貫徹提升現有物業的承諾，我們已完成王府半島酒店的重大翻新工程，包括重建主要公共區域，以及巧妙地將客房二合為一，讓客房數目從 525 間減少至 230 間，搖身一變成為「全套房」酒店。本年報特以「皇城氣派再現」為主題，以突顯這次大型翻新工程的亮點。

## 業務表現

本集團業務劃分為三個分部：酒店、商用物業、會所與服務。有關分部的情況將於以下回顧部分詳細介紹。

### 酒店

酒店	收入 百萬港元	變動 按港元計	按當地 貨幣計
<b>綜合酒店</b>			
香港半島酒店	1,298	0%	0%
王府半島酒店	244	78%	78%
紐約半島酒店	698	1%	1%
芝加哥半島酒店	568	4%	4%
東京半島酒店	826	3%	5%
曼谷半島酒店	253	8%	2%
馬尼拉半島酒店	235	-9%	-3%
<b>非綜合酒店</b>			
上海半島酒店	603*	1%	2%
比華利山半島酒店	627	1%	1%
巴黎半島酒店	521	8%	4%

\* 不包括出售公寓所得款項

### 香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	1,298 百萬港元	0%
出租率		+3pp
平均房租		+1%
平均可出租客房收入		+5%

在 2017 年，香港旅遊業市場喜見復甦跡象。過夜訪港旅客按年增長超過 5%。我們始終樂觀認為，香港對於高端旅客而言仍然是具吸引力的旅遊目的地，我們亦致力與業界同僚及政府部門合作，支持香港旅遊業推出新的構想及措施。

集團旗下酒店坐落於九龍地區，我們對該區的持續發展充滿期待，包括尖沙咀海濱及西九文化區等，而後者更是全球同類型建設中規模最大的文化區，擁有 17 個嶄新的文化場地，包括頂級歌劇院、M+現代藝術博物館、戲曲中心、一個可容納 15,000 個座位的大型表演及展覽場地，以及佔地 30,000 平方米的藝術教育設施，有助培育本地演藝人才發展。此外，廣深港高速鐵路香港段將於 2018 年通車，連接香港至全國高速鐵路網，屆時相信會吸引更多旅客訪港。

本集團的旗艦物業香港半島酒店，於《Travel + Leisure》雜誌主辦的「2017 年度全球最佳酒店大獎」中喜獲「香港最佳酒店」殊榮，而香港半島酒店的粵菜廳嘉麟樓亦於 2017 年 12 月再次獲選為「米芝蓮星級」餐廳。上述獎項證明，本集團員工長期盡忠職守，憑藉誠信、熱誠及投入的精神，為賓客提供最優質的體驗。

過去一年，酒店出租率有所上升，我們依然能夠保持市場份額，平均房租亦見上升。我們繼續擁有均衡的客戶基礎，同時更加注重推廣商務旅客及團體業務，以提升出租率及房租。

半島辦公大樓業績持續向好，2017 年出租率達 93%，前景穩定。由於高端零售租賃市場需求疲弱，半島酒店商場的收入有所下跌。然而，許多長期的租戶已在商場經營數十年，相信憑藉與零售租戶的長期合作關係，以及讓租戶接觸半島酒店賓客及服務的獨特優勢，有助維持商場的吸引力。我們正計劃於 2018 年推出一項策略性的「客戶關係管理計劃」，藉此提升半島酒店商場的尊尚定位，以招徠更多新顧客，提高商場人流。

本集團持續推行「尊尚傳承 2020 願景」計劃，而當中的「少數族裔實習先導項目」，則幫助香港少數族裔青年克服障礙，因而獲得 The Ethical Corporation 的全球「最佳本地社區投資獎」提名。

於 2017 年 12 月，我們欣然宣布贊助中國鈦麒車隊 (Techeetah) 在 2017 年第二度參加香港電動方程式賽車錦標賽。電動方程式賽車正是全球環保高速賽車的未來發展願景。

## 上海半島酒店

上海半島酒店		
收入	521 百萬人民幣(603 百萬港元)	+2%
出租率		-1pp
平均房租		+3%
平均可出租客房收入		+1%
出售公寓所得款項	645 百萬人民幣(773 百萬港元)	

上海半島酒店 2017 年業績理想，平均房租及平均可出租客房收入均有增長。酒店在平均可出租客房收入方面依舊保持上海市場的領導地位，並於《Travel + Leisure》雜誌主辦的「2017 年度全球最佳酒店大獎」中獲評為「上海最佳酒店」。

中國內地市場繼續是我們最大的收入來源，美國及香港市場也保持穩健，而日本、台灣及英國市場需求亦見暢旺。我們正制訂策略，致力提高在互聯網的直接預訂，並透過時下流行的各類網上途徑，增進與客戶的互動。半島酒店商場的出租率與去年持平，收入輕微下跌，皆因租戶與全球高端零售租賃市場同樣持續受壓。我們於 2017 年 4 月宣布，前身為英國領事館主樓的「外灘源壹號」由上海半島酒店全面管理及營運。該大樓是上海最負盛名的歷史建築之一，可使上海半島酒店的服務、設施及活動場地更加多元化。

此外，逸龍閣及艾利爵士餐廳分別獲評為「米芝蓮兩星」及「米芝蓮一星」餐廳，上海半島酒店亦因而成為中國內地唯一一家擁有兩家米芝蓮星餐廳的酒店。

本集團持有上海半島酒店綜合項目的 50% 權益，項目由一間酒店、商場及一棟設有 39 個單位的公寓組成。於 2013 年，合資夥伴兩方議決出售 19 間公寓，至今已售出 17 間公寓。年內，合資夥伴兩方決定放售餘下的 20 間公寓，其中 11 間於 2017 年底售出。在這 11 間售出公寓之中，5 間由本公司買入持作長期投資及賺取租金收入。出售公寓所得款項已用於償付合資企業的借款。

## 王府半島酒店

王府半島酒店		
收入	210 百萬人民幣 (244 百萬港元)	+78%*
客房收入	70 百萬人民幣 (81 百萬港元)	+414%*
可出租客房數目		230*
出租率		+27pp*
平均房租		+63%*
平均可出租客房收入		+217%*
* 年內部分時間進行翻新		

王府半島酒店於 2017 年 7 月完成大型翻新工程，成為一間全套房的豪華酒店。該工程以中國古代皇城建築為靈感，體現半島酒店傳統好客之道，並融合最精湛的中國傳統、文化、工藝及最時尚的豪華元素，包括最新開發的先進科技。我們保留了酒店的原有大樓及樓頂等突顯北京傳統歷史的建築，酒店如今已成為首都的標誌建築之一。本年報正是就這次大型翻新工程特地以「皇城氣派再現」為主題，體現本公司為長遠未來不斷提升資產質素的經營理念。

我們的市場推廣活動比預期中需要較長的時間，始取得成效。酒店將就本地以及國際市場，繼續推行積極的市場推廣策略。客房經翻新後亦廣受本地賓客及長期客戶歡迎，我們現正與個別行業團體（包括娛樂事業、外交及團體商務旅客）建立密切關係。JING 餐廳經過重新設計，呈獻法國高級菜餚，市場反應正面。半島酒店商場自 1980 年代開業以來一直是知名品牌進入內地市場的根據地，年內業績穩健發展，並吸引到各類新的高端零售租戶進駐。

於翻新期間，我們自項目規劃伊始已引入「建築研究組織建築環境評估法」(BREEAM) 等可持續發展指引，並於 2018 年初獲得「良好」評級的認證。相關措施包括採用節能 LED 燈，透過符合可持續發展的途徑採購大部分的木工原料及傢俱材料，以及避免使用有害的膠水、油漆、牆紙及地氈，也是我們實際履行尊尚傳承「2020 年願景」承諾的例子。

我們認為，在向賓客提供優質體驗之餘，為員工提供舒適健康的休憩區域亦同樣重要。員工宿舍經過翻新後，呈獻功能全面而又舒適的環境，更配備了設施齊全的員工健身室、理髮室及獨立浴室。同時，員工餐廳亦為員工提供優質膳食，成為酒店吸引人才加入的關鍵元素。

王府半島酒店的翻新工程體現了古今融合的精髓，而這點正是本公司著稱世界的半島特色。如今，酒店已成為北京豪華酒店的標誌，我們有信心王府半島酒店將會成為北京酒店業市場的翹楚。

## 東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	118 億日圓 (826 百萬港元)	+5%
出租率		+1pp
平均房租		+2%
平均可出租客房收入		+4%

東京半島酒店於2017年慶祝成立10周年，在10月舉辦了盛大宴會，並且全年推出一連串特別優惠及推廣活動。該酒店於《Travel + Leisure》雜誌主辦的「2017年度全球最佳酒店大獎」中獲評為「東京最佳酒店」，酒店及水療中心亦同時獲得福布斯五星評級。酒店的收入、出租率、平均房租及平均可出租客房收入均有所上升。

以東京整體市場而言，來自中國內地的需求回升，而本地業務亦見起色。年內，有賴於東京活動團隊積極的市場推廣策略，婚宴業務升幅尤其顯著。東京半島酒店於2017年6月推出全新的水療產品系列，業務效果非常理想，使水療業務的收入按年取得不俗增長。憑藉積極的網上市場推廣策略，加上服務台人員的努力推薦，酒店的套房出租率表現非常強勁。

東京全市正在大幅變革工作環境，同樣，我們亦十分重視為員工改善工作環境，讓員工在工作與生活之間取得平衡，我們員工申領年假高達97%，反觀日本全國的年假平均數為48%，而業內的平均數則為41%。我們實施了僱員表揚計劃，並且推行嚴格的加班規限。此外，酒店有200多名員工自發擔當義工，捐贈飯糰予孤兒院及家庭暴力收容所。

為慶祝成立10周年，東京半島酒店於2017年10月舉辦「半島盛事 — 東京半島酒店2017日本古董車拉力賽」(The Peninsula Tokyo Rally Nippon 2017 - A Peninsula Signature Event)，並借此良機向東京以外地區推廣半島品牌。

## 曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	1,095 百萬泰銖 (253 百萬港元)	+2%
出租率		-1pp
平均房租		+7%
平均可出租客房收入		+5%

曼谷半島酒店於2017年錄得穩定收益，平均房租及平均可出租客房收入均錄得增長。然而，泰王普密蓬·阿杜德陛下於2016年10月不幸駕崩，於泰國為期一年的國喪期內，企業活動及宴會一律取消，因此影響了酒店的出租率及宴會業務，並持續至年內最後一季。自2017年10月以後，團體及企業業務已見回升，婚宴預訂需求暢旺。到訪泰國的旅客有所增加，旅客主要來自中國內地、韓國、日本及美國，原因是泰國與該等國家達成了免簽證協定。

我們不斷加強「半島學堂」活動，將泰國當地的自然保育元素納入其中。例如，賓客可以參觀由知名保育人士管理、名為邦逋 (Bang Pu) 的泰國首個城市自然教育中心。我們亦推出與本地文化相關的活動，包括參觀當地的古老廟宇，作為「半島健康生活」計劃的一部分。半島酒店更帶領賓客造訪廟宇並體驗晨早瑜伽。

我們全面更新了酒店11個樓層的布藝以及室內傢俬，確保2018年的產品質素貫徹如一。我們將酒店定位為「市區豪華度假聖地」，專注為賓客締造度假體驗，提供水療、健身及健康餐飲等選擇。

直至 2017 年 8 月，本集團擁有曼谷半島酒店及泰國鄉村俱樂部 75% 的權益。於 2017 年 8 月，泰國合作夥伴行使其於 2002 年債務及股權重組時獲授予的購股權，以固定價格 25 百萬美元購回 25% 的持股量。因此，本集團及泰國合作夥伴目前各自擁有泰國業務中的 50% 權益。

### 馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	1,517 百萬比索 (235 百萬港元)	-3%
出租率		-2pp
平均房租		-5%
平均可出租客房收入		-8%

對馬尼拉半島酒店而言，2017 年是別具挑戰的一年，收入及房租均較去年同期下跌。馬尼拉市場競爭激烈，2017 年豪華酒店客房供應大增，而且另一中心商務區興起加入競爭企業業務，以致馬尼拉都會區的業務向外流失。預期此情況會持續至 2018 年。

年內的另一挑戰，則來自該國南部的治安騷亂及恐怖主義威脅。來自美國及新加坡的市場需求一向殷切，但自從 2017 年上半年旅遊警告發出後，來自兩地的賓客人數大受影響。為紓緩旅客減少的影響，我們重點發展菲律賓國內市場，並積極招徠中國內地及韓國的亞洲區業務，有關業務表現持續穩健。情況其後於 2017 年下半年好轉，尤其是在 11 月當為期一週的第 31 屆東盟峰會在馬尼拉舉辦時，賓客入住晚數及宴會收入均有所增加。

### 紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	89 百萬美元 (698 百萬港元)	+1%
出租率		0pp
平均房租		+2%
平均可出租客房收入		+1%

於 2017 年，儘管曼哈頓區的市場供應增加，紐約半島酒店面臨激烈的競爭，酒店收入及平均房租仍較去年輕微上升。

中東政局未明，以致過往表現強勁的政府及外交接待業務受到不利影響。為抵消上述影響，我們著力推動來自拉丁美洲（尤其是墨西哥）的業務，而來自中國內地市場的旅客人數亦有所上升。於 2016 年投入服務的「第五大道」套房面積達 250 平方米，廣受賓客歡迎，在營運首年便持續帶來收入貢獻。餐飲業務表現持平，我們推出了多項措施，包括「Kitchen Table at Clement」活動，為 Clement 餐廳招徠業務。位於酒店頂層的玲瓏酒廊 (Salon de Ning) 多年來獲評為紐約最佳的酒吧之一。

紐約半島酒店引入「Frieze Frame」活動，積極推廣本地藝術及文化，透過與 Circa 1881 的持續合作關係，展覽 10 位當代藝術家所創作的藝術品、油畫、畫作、雕塑及照片，該 10 位藝術家的作品亦曾於 Frieze New York 展出。我們亦推出了一項新的「半島學堂」活動，讓賓客到訪無畏號海、天空暨太空博物館，親身登上無畏號航空母艦參觀各種船艦，感受非一般公眾可享的獨特體驗。

紐約半島酒店持續與當地社區緊密合作，逾 30 名酒店員工參加了當地慈善合作夥伴 — 紐約兒童中心舉辦的「翻新項目」。

## 芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	73 百萬美元 (568 百萬港元)	+4%
出租率		+1pp
平均房租		+3%
平均可出租客房收入		+4%

芝加哥半島酒店年內表現理想，平均可出租客房收入上升4%，收入錄得4%增長，儘管市內新供應不絕，芝加哥半島酒店的平均可出租客房收入仍然穩踞業內首位，並榮獲《Travel + Leisure》雜誌主辦的「2017年度全球最佳酒店大獎」評選為「芝加哥最佳酒店」，足證酒店自2016年完成大型翻新後廣受市場歡迎。經多方改進產品及服務後，半島水療中心的收入亦錄得強勁增長。

芝加哥高度依賴商務旅客帶動市場業務，2017年會議產業經歷低潮，猶幸芝加哥獲得傳媒正面報道並贏得多項美譽，例如獲《Conde Nast Traveler》雜誌評為「最佳大城市」、《金融時報》評為「全球最富建築意識城市」及《Bon Appetit》雜誌評為「年度餐廳城市」，刺激了當地的2017年休閒旅客人數刷新紀錄，達到55百萬人次。

為響應市內獨特的文化藝術慶祝活動，芝加哥半島酒店再次參與每年一屆的芝加哥國際現當代藝術展，該年度展覽吸引數以千計的遊客前去觀賞。我們推出多項服務，包括網上訂房可享24小時登記入住，以及在芝加哥各大頂級餐廳及旅遊勝地為賓客提供「芝城尊鑰」(Keys to the City) 專屬服務，推動了收入增長。美輪美奐的頂層酒吧亦正在興建當中，該項目由 Yabu Pushelberg 負責設計，可飽覽芝加哥的天際線景色和著名水塔，預計於2018年開業。

## 比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	80 百萬美元 (627 百萬港元)	+1%
出租率		-1pp
平均房租		+3%
平均可出租客房收入		+2%

比華利山半島酒店於2017年再次榮獲《Global Traveler》雜誌評為「美國最佳酒店」，讓我們感到十分欣慰。比華利山半島酒店自1993年起，每年均榮獲AAA五鑽大獎及福布斯五星評級，至今仍是南加州唯一獲得以上兩項殊榮的酒店。

相比去年，酒店房租及收入均錄得輕微增長，酒店的平均可出租客房收入超越同業，穩踞業內首位，可是入住率卻輕微下跌。我們相信部分原因是，美國政府對中東國家頒布旅行禁令，加上中東地區的政治局勢緊張，導致來自中東市場的業務有所下滑。我們正努力推出多項策略，力求吸引其他高增長市場，包括墨西哥、巴西和澳洲。比華利山地區的競爭日熾，加上八年多以來酒店對面首次有另一家五星級豪華酒店開業，酒店的入住率難免受到輕微影響，幸而我們擁有一群經常光臨惠顧的忠實客戶，而我們亦將繼續與賓客維繫長期關係。

我們與娛樂事業依舊緊密聯繫，並宣布與英國時裝協會時尚藝術基金會開展創意合作，讓影片「Reflections on Hollywood」於比華利山半島酒店取景拍攝。影片於2017年6月，在英國影藝學院電影獎 (BAFTA) 頒獎典禮上首度放映。

我們繼續開拓新的可持續發展措施，包括安排有特殊需要的員工提供創新的「無水洗車」服務、

與當地慈善合作夥伴「A Place Called Home」共同舉辦各項活動，為洛杉磯社區的貧困兒童提供安全的環境，以及為電動或「零排放」車輛提供免費泊車優惠。

## 巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	59 百萬歐元 (521 百萬港元)	+4%
出租率		-3pp
平均房租		+9%
平均可出租客房收入		+4%

我們喜見前往巴黎的遊客人數於2017年開始回升。在2017年夏季，法國總統馬克龍的當選為當地帶來樂觀景象，重振商界信心。巴黎半島酒店錄得業績增長，收入增長4%，房租亦增長9%。餐飲收入強勁，其中，雲雀樓頂餐廳酒吧 (L'Oiseau Blanc) 的表現尤為突出。從餐廳俯瞰巴黎的迷人景致，由巴黎聖心大教堂至艾菲爾鐵塔的風光一覽無遺，而該餐廳現已成為巴黎著名的餐飲場所。然而，縱使近期中東地區的地緣政治發展令來自當地的業務大幅下滑，該地區仍是我們最主要的地區市場之一。與此同時，我們亦專注發展傳統的美國、拉丁美洲、俄羅斯和非洲市場，試圖抵消中東收入來源減少的影響。

酒店重新推出「東西交匯」水療概念，此舉有助我們建立忠實客戶群。酒店榮獲法國旅遊發展署 (ATOUT) 授予備受尊崇的「皇宮級大酒店」殊榮，以表揚酒店「在國際舞台宣揚法國生活方式」的出色表現。此外，我們亦在 2017 年榮獲福布斯五星評級以及 EarthCheck 銀獎，並且很榮幸成為知名的年度「巴黎名媛舞會」(le Bal) 的指定合作夥伴，贊助這項在 2017 年 11 月舉行的傳統活動。

## 商用物業

商用物業	收入 百萬港元	變動	
		按港元計	按當地貨幣計
淺水灣綜合項目	637	+4%	+4%
山頂凌霄閣	201	+10%	+10%
聖約翰大廈	53	+2%	+2%
The Landmark	39	+3%	+4%
1-5 Grosvenor Place	13	-62%	-59%

本集團最大的商用物業**淺水灣綜合項目**於2017年取得佳績，收入上升。鑒於香港租務市場需求放緩，豪宅租務市場呈下調趨勢，加上跨國公司裁減住屋津貼，更多外籍員工的福利與本地員工看齊，我們認為上述經營業績尚算令人滿意。

淺水灣購物商場在年內大部分時間全部租出，場內集合各種精品及生活用品店舖，琳瑯滿目。商場位於優越地段，而且很多本地居民在週末前往港島南區消遣，是租戶的理想之選。商場先後推出慶典優惠券及季節性推廣活動，例如深受住客歡迎的夏日積分卡優惠，餐飲收入因而取得雙位數增長。淺水灣背山面海，環境優美，是舉行婚禮的好地方，2017年的婚宴及宴會業務保持平穩。在2018年初開業的新酒吧 **Breeze Bar** 坐擁優美海景，相信可為來年帶來額外收入。目前，我們正構思與香港半島酒店合作，藉相互推廣之效提高收入。

**山頂凌霄閣**於2017年內大部分時間全部租出，收入增長逾10%。山頂凌霄閣的收入來自商用租賃及凌霄閣摩天台428的入場費。凌霄閣摩天台428為環抱香港美景的露天頂層觀景台，遊客人數再創新高，為年內收入帶來較去年多出17%的升幅，箇中原因可歸功於山頂纜車實施新的票務策略。我們正與商戶合作，舉辦各種新的市場推廣活動，並免費開放創新的攝影區，希望帶動人流。我們於11月贊助了墨西哥藝術家Jaime Ruiz，於山頂凌霄閣創作一幅6米乘5米的原創壁畫，提醒公眾關注華南地區的海產可持續消費模式的議題。

坐落於山頂纜車花園道總站的**聖約翰大廈**提供卓越的辦公室空間。該物業於2017年內大部分時間全數租出。

**The Landmark**是位於越南胡志明市中央商務區河濱優越地段的一棟16層高住宅兼寫字樓物業。綜合大樓內有65戶服務式住宅、一個設備完善的健身中心，另有100,000平方呎優質寫字樓可供出租。由於辦公室需求增加，收入按年增長4%。**The Landmark**在競爭激烈的市場繼續大受歡迎並處於領導地位，憑藉其卓越管理及設施贏得多項大獎。我們欣然宣布，物業榮獲「2017年越南最佳服務」大獎。

位於倫敦的**1-5 Grosvenor Place**是倫敦半島酒店及住宅項目的選址，於2013年收購所得。物業的辦公大樓於2017年4月交吉，年內已完成拆卸，準備興建倫敦半島酒店。這也是該物業收入下降的原因。

**21 avenue Kléber** 的翻新工程已於2017年9月竣工。酒店地理位置優越，位於時尚商業區，毗鄰尸 avenue Kléber的巴黎半島酒店，凱旋門及附近繁華地區均信步可達。樓宇修復過程中保留原有歷史風貌，寬敞的露台及廣闊的庭院亦得以保存，同時又打通內部空間並配以現代化裝修，使其變成現代化的辦公室。該物業已獲得國際「建築研究組織建築環境評估法」(BREEAM)「優異」級別以及HQE「傑出」級別環境認證，符合歐洲最高水準的可持續建築評估要求。我們已成功租出所有辦公場地和兩個零售區的其中之一，租賃期訂於2018年開始。

## 會所與服務

會所與服務	收入 百萬港元	變動	
		按港元計	按當地貨幣計
山頂纜車	128	+7%	+7%
泰國鄉村俱樂部	61	+9%	+4%
鵝園高爾夫球會	160	+10%	+10%
半島會所管理及顧問服務	6	-91%	-91%
半島商品	240	+11%	+11%
大班洗衣	55	+10%	+10%

**山頂纜車**是香港最受歡迎的旅遊景點之一，由本集團經營至今，於2018年邁向130周年。2017年收入上升，但全年客量輕微下降。

本集團的山頂纜車經營權自2016年1月1日起獲延期10年，為提升纜車載客量及增加乘客等候區的項目奠定基礎。對大多數訪港旅客而言，山頂纜車被認為是「必看」景點之一。雖然乘坐山頂纜車是非常獨特的體驗，但我們察覺到在繁忙時間的候車人龍，為訪客帶來困擾。因此正努力改善遊客體驗，創造更舒適的環境。為縮減纜車乘客的輪候時間，並提升乘搭體驗，我們正投放資源引入全新的票務系統，並全面提升山頂纜車的系統和設備。在多位顧問及香港特區政府的支持下，我們已開展廣泛的規劃、設計和籌備工作。整項改善工程涉資約680百萬港元，待獲得香港特區政府批准後，詳情將於2018年公布。

**泰國鄉村俱樂部**於2017年5月主辦泰國公開賽，這是對俱樂部的一大認可，而俱樂部亦於2017年亞洲高爾夫球大獎上獲得「亞太區最佳高爾夫球會體驗」殊榮。雖然在泰王普密蓬·阿杜德陛下不幸駕崩之後，泰國進入為期一年的國喪期，其間泰國市場表現疲弱，但這家位於曼谷的俱樂部全年收入仍錄得升幅。在2017年10月前，所有企業活動及團體旅遊一律取消，但自國喪期過後，市場已開始恢復活躍。

**鵝園高爾夫球會**今年表現更強勁，收入增加10%，全賴我們制定的市場推廣策略取得效果，並在網上旅遊平台(OTA)進行宣傳，高爾夫球會籍銷售回升，球場使用率增加。婚宴市場在2017年亦表現強勁，球會酒店出租率理想，帶動Edgar's餐廳、Covey's餐廳及宴會服務的餐飲收入上升，賓客和公眾餐飲服務亦有所提升。

「鶉園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering) 是半島特色活動之一，在2017年5月吸引了2,000名人士參加，並不斷擴大活動的規模。其後於8月蒙特利汽車週又成功舉辦「鶉園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering) 活動。這項活動對全球老爺車迷而言是頂級車展之一，吸引超過5,000名遊客。另外，為配合8月的「鶉園名車會」活動，我們舉辦了第二屆「半島經典中的經典大獎」(The Peninsula Classics Best of the Best Award)。2017年全球六大頂級車展的優勝車型匯聚於此，爭奪全球最卓越汽車的殊榮。此項活動令半島酒店品牌成功吸引頂尖車迷及汽車收藏家的注意。

**半島會所管理及顧問服務**負責管理香港多間知名會所，包括香港會所、香港銀行家會所及 Butterfield's。自2017年底起，Butterfield's 以新名字 The Refinery 重新開業。香港上海大酒店與國泰航空有限公司達成協議，自2016年5月1日起終止半島會所管理為國泰航空於香港國際機場貴賓室提供管理的合約。有關決定是基於長遠策略的考慮而作出，合乎雙方的商業利益。貴賓室管理合約終止引致2017年收入下跌，而成本亦有相應減省。

在香港國際機場開設新的半島精品店之後，銷量及品牌知名度均有提升，令**半島商品**的收入較去年同期增長11%。在2017年，半島精品店投放資源開展市場推廣，並榮獲 MARKies「最佳意念銅獎」(網站設計)。半島中秋月餅深受市場歡迎，除了香港的傳統市場外，在世界各地亦日漸受到青睞，由此帶動半島商品銷售。半島商品施行了新策略增加產品種類，並推出季節性推廣優惠，此舉有望帶來長遠的收入增長並擴闊收益基礎。

**大班洗衣**收入上升10%至55百萬港元，主要是由於合約數量增多及定價策略有所改善。

## 項目

### 倫敦半島酒店

本集團於2013年以132.5百萬英鎊的現金代價，收購位於倫敦市中心貝爾格拉維亞區(Belgravia)1-5 Grosvenor Place 50%的租賃權益。於2016年，本集團接收了該項目的100%擁有權，並支付107.5百萬英鎊的額外現金代價。Grosvenor 將在150年租賃期內保留業權。

預計該項目的總開發成本約為650百萬英鎊。該物業位於優越地段，俯瞰海德公園角 (Hyde Park Corner) 及威靈頓拱門 (Wellington Arch)，將建為設有189間客房的豪華酒店，並將有少量豪華住宅公寓以供出售。該酒店及公寓項目現定於2021年落成，相信屆時會成為倫敦市場上最優越的酒店及公寓，訂定豪華服務的新標準。

最後餘下的辦公室租戶已於2017年4月搬出，清拆工程已於2017年底完成，而倫敦半島酒店的奠基儀式隨後亦於2017年11月2日舉行。

### 伊斯坦堡半島酒店

2015年7月，我們與業務夥伴Doğuş Holding及BLG訂立一份有條件股東協議，同意成立合資公司，由本集團擁有其50%股份，於土耳其伊斯坦堡發展酒店建議項目。

訂約各方同意共同發展該物業，承諾投資額約為300百萬歐元，其中香港上海大酒店出資50%，或相當於約150百萬歐元的投資額。

清拆工作已於2016年6月展開，儘管現場出現無法預料的情況，處理原有的歷史建築亦別具挑戰性，但工程在2017年進展良好，預計可於2020年中竣工。酒店將設有約180間客房，一間可俯瞰博斯普魯斯 (Bosphorus) 海峽景色的宴會廳、室內外游泳池、水療中心，以及海濱翠綠花園。

伊斯坦堡是美麗的歷史名城，體現東西交匯的特點。伊斯坦堡半島酒店位於博斯普魯斯 (Bosphorus) 海峽一側，地理位置相當優越。本集團的合作夥伴正發展大型的 Galataport 項目，伊斯坦堡半島酒店是其中一部分，該項目亦包括海濱長廊、博物館、藝術畫廊、餐館、精品店、零售商店、公園、社區公共空間，以及一個符合國際標準的旅客郵輪碼頭。我們的合作夥伴在土耳其投資多年，與本集團同樣具有誠信及長期承諾等價值觀。我們相信長遠而言，伊斯坦堡仍是全球發展最可觀的旅遊目的地之一。

## 仰光半島酒店

本公司於2014年1月與祐瑪戰略控股有限公司 (Yoma Strategic Holdings) 訂立了一份有條件的協議，收購位於緬甸仰光市中心的緬甸鐵路公司前總部一個建議酒店發展項目的70%多數權益。該座歷史大樓將被修復重建成為仰光半島酒店，毗鄰名為 Yoma Central (前稱為 The Landmark Development) 的多用途發展項目。本集團亦將出售於 Yoma Central 發展項目內的仰光半島酒店公寓而獲得收益，並將負責日後此物業的管理。

仰光半島酒店將設有88間客房，周圍有花園露台及帶有室外游泳池的熱帶園景花園。

估計本集團的整體投資額約達126百萬美元，當中包括租賃權益價值及預計發展成本。奠基儀式已於2017年2月16日舉行。本集團期望繼續與合作夥伴合作，在2021年完成此項目。

## 人力資源

吸引及培養人才一直是本公司的重點策略。我們致力在集團上下建立鼓勵員工投入參與的企業文化，特別注重吸引及挽留人才，並根據集團發展情況擴大繼任規劃。旅遊業往往受到人員高流失率所影響，但我們欣然報告，本集團員工的自願離職率在業內處於較低水平。擁有一支訓練有素及敬業的員工團隊對本集團的工作文化至為重要，亦有利於為賓客提供優質服務。

截至2017年12月31日，本集團共有7,534名全職員工。

### 「尊尚傳承2020願景」

作為一間擁有150年歷史的公司，香港上海大酒店承諾以可持續發展的模式，為賓客提供最優質的尊尚體驗，這也反映在本集團2013年推出的「尊尚傳承2020願景」之中。

在2017年，本集團持續提升能源及用水效益，成績斐然。過程中雖有重重挑戰，但我們迎難而上，在實踐承諾方面進展良好 (達80%以上)。自推行「尊尚傳承2020願景」策略後，本集團更清楚意識到可持續發展議題的系統性及多元性質。現在，我們對有關議題有了更深入的理解，並正重新評估所用方法，也意識到要克服相關挑戰，我們必須與業務相關的持份者精誠合作，攜手尋求解決方案。此外，我們正集中力量，專注於「我們的員工、我們的賓客及我們的城市」這三大關鍵領域上。詳情請參閱網上刊登的企業責任及可持續發展報告。

## 展望

本集團的優勢建基於我們致力創造長遠價值的真誠與熱情，讓我們能以高瞻遠矚的策略，作出符合公司及股東最佳長遠利益的決策，鞏固實力以駕馭短期經濟周期波動。在面對當今經濟、政治及社會動盪的環境時，秉承長遠發展的理念讓本集團實行更長線的投資及資本支出決定，以保持服務質素及挽留人才。本人對集團前景充滿信心，深信本集團定將繼續拓展資產及業務價值，終為股東帶來可觀回報。

企業發展及投資策略繼續著重於提升現有資產，透過引入新概念或進一步善用空間以增加其價值，並以長期持有和經營的方式，於最優質地段發展和經營為數雖少但高質素的半島酒店。我們深信這有助建立和保持品牌價值，鞏固本集團為全球最佳豪華酒店品牌之一的美譽，並透過資產增值及營業盈利增長為各間半島酒店創造價值。

展望來年，香港豪華酒店市場繼續穩步向好，市場對我們的豪華住宅租賃需求殷切。從山頂纜車的業績可見，整體旅遊業的需求持續暢旺。儘管整體市場繼過往數年「大漲」後續見調整，但高端零售市場仍有望改善。

在香港以外地區，美國、中國內地及日本市場相對穩定，儘管行業競爭激烈。對於剛翻新完畢的芝加哥半島酒店和王府半島酒店，我們正設法加大其市場份額。隨著局勢逐漸走出不明朗的氛圍而趨向穩定，中東高端業務亦有所回升，令整體市場回穩，亦有望為巴黎半島酒店業務帶來持續的改善。然而，我們於馬尼拉和曼谷偏低的酒店房租仍然值得關注。

我們繼續專注為賓客締造個人化的專享定制旅遊體驗，並透過開源節流改善利潤。此外，我們亦投放了大量資源管理客戶數據庫，讓市場推廣及運營團隊獲取更佳資訊，以便為賓客帶來更個人化的服務。

更長遠而言，我們認同世界旅遊及旅遊業議會 (WTTC) 的預測，相信未來10年全球旅遊及旅遊業的增長速度將超越全球GDP增長，並堅信富裕旅客將繼續追求高度的個人化體驗、欣賞一絲不苟的真誠服務文化，正因如此，我們自信能繼續身兼持有人及經營者的角色，發展為數雖少但高質素的半島酒店。待倫敦、伊斯坦堡和仰光的新酒店於2020至2021年間開業後，預期可進一步提升半島品牌的美譽。

整體而言，本公司的財務狀況穩健，管理團隊和員工隊伍均積極投入敬業奉獻，專心致志實踐集團的長遠業務願景。集團既經營多項優質物業，又擁有各個令人期待的新項目，我們一如以往對未來發展充滿信心並感到樂觀。與此同時，我們亦有充足準備，安然應付業務所在市場短期內出現的波動。

郭敬文

2018年3月16日

載列於本公告之財務資料已經由本公司成員大部分為獨立非執行董事(其中一名出任委員會主席)之審核委員會及本公司之核數師畢馬威會計師事務所審閱。載列於業績初步公告中本集團截至2017年12月31日止年度的數字已經由畢馬威會計師事務所與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對一致。根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港監證聘約準則，畢馬威會計師事務所所進行的工作並不構成核數、審閱及監證聘約，因此畢馬威會計師事務所並無對業績初步公告發表任何保證。

## 財務概論

### 本集團的經調整資產淨值

在財務報告中，集團旗下酒店（不包括酒店內的商場及辦公室）及高爾夫球場均按折舊成本減累計減值虧損（如有）（而不是按公允價值）列賬。

因此，本集團已委託獨立第三方估算集團酒店及高爾夫球場於2017年12月31日的公允價值，詳情載於第26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9%，達至41,725百萬港元。

#### 經調整淨資產

41,725 百萬港元 ↑5%

#### 經調整每股淨資產



百萬港元

2017

2016

於經審核財務狀況報表中  
股東應佔淨資產

38,175

36,359

將酒店及高爾夫球場的價值調整至  
公允市值

3,876

3,815

減：相關遞延稅項及非控股股東權益

(326)

(463)

3,550

3,352

經調整股東應佔淨資產

41,725

39,711

經審核每股淨資產 (港元)

24.02

23.20

經調整每股淨資產 (港元)

26.26

25.34

## 本集團的基本盈利

本集團的營運業績主要來自營運酒店及出租商用物業。本集團對集團營運業務的管理主要參照其基本營運現金流量及經常性盈利。然而，為符合適用會計準則，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變動及相關的遞延稅項變動。為了反映本集團的真實表現，本集團亦提供基本盈利的計算方式。該等基本盈利不包括物業重新估值變動的除稅後影響以及其他非營業項目的影響。

**基本盈利**  
801 百萬港元 ↑24%



截至 2017 年 12 月 31 日止年度，本集團的基本盈利為 801 百萬港元，較 2016 年增加 24%，主要由於：(a)王府半島酒店的翻新工程完工，使酒店分部的收益增加，但香港及中國內地零售市場仍備受考驗，旗下商場的商业收益背負壓力；及(b)集團於上海的合資公司應佔的出售公寓已變現收益增加。

百萬港元	2017	2016	2017/ 2016變動
<b>股東應佔盈利</b>	<b>1,155</b>	675	
減：本集團未變現的投資物業重估收益 (已扣除稅項及非控股股東權益)	<b>(628)</b>	(87)	
加：中國土地增值稅撥備及持作出租公寓 (投資物業)重新分類為持作出售公寓 產生的交易成本的未變現虧損 的份額以及上海半島酒店商場的 未變現重新估值虧損	<b>125</b>	19	
減：稅率下降對遞延稅項負債 (因重估投資物業產生的收益)的影響	<b>(1)</b>	(1)	
	<b>651</b>	606	7%
加：本年度上海半島酒店出售公寓 累計重估收益的份額 原本為投資物業， 扣除相關稅項和交易成本*	<b>150</b>	40	
<b>基本盈利</b>	<b>801</b>	646	24%

\* 基本盈利並不包括未變現的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。此外，為了反映該等交易的實際商業情況，在計算本年度的基本盈利時已重新納入本集團於上海的合資公司就出售公寓（原本列賬為投資物業）應佔的累計重估收益（扣除相關稅項）。比較基本盈利已按照本年度的呈報方式予以調整

## 損益表

本集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度的綜合損益表載於第 34 頁。下表概述本集團股東應佔盈利的主要部分。該表應與載於本財務概論第 19 至 24 頁的評注一併閱讀。

百萬港元	2017	2016	2017 / 2016變動
收入	5,782	5,631	3%
經營成本	(4,360)	(4,343)	-
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,422	1,288	10%
折舊及攤銷	(503)	(464)	8%
淨融資費用	(87)	(96)	(9%)
應佔上海半島酒店的業績*	(97)	20	不適用
應佔巴黎半島酒店及比華利山半島酒店 的業績**	(24)	(25)	(4%)
投資物業公允價值增值	609	29	2,000%
稅項 <sup>4</sup>	(168)	(85)	98%
本年度盈利	1,152	667	73%
非控股股東權益	3	8	(63%)
股東應佔盈利	1,155	675	71%

\* 指本集團應佔上海半島酒店的扣除利息後營業盈利 28 百萬港元 (2016 年: 3 百萬港元)，扣除(i)中國土地增值稅撥備的未變現虧損及由投資物業重新分類為持作出售的 20 間公寓的其他交易成本，以及(ii)酒店商場的未變現重新估值虧損，共 125 百萬港元 (2016 年: 19 百萬港元)。

2017 年內，共有 11 間公寓以市場價格出售，總收益達 773 百萬港元 (2016 年: 售出 4 間公寓，總收益為 229 百萬港元)。由於 2017 年出售公寓的可變現淨值約與收益大致相同，故本集團的損益表並無確認出售會計收益 (2016 年: 本集團將 36 百萬港元應佔收益變現)。

關於上海半島酒店於 2017 年的營業業績及非營業項目，詳情載於本財務概論第 24 頁。

\*\* 指本集團應佔巴黎半島酒店 20% 的營業虧損扣除本集團應佔比華利山半島酒店 20% 的盈利。

<sup>4</sup> 稅款包括本集團投資物業公允價值增加的遞延稅項負債。

## 收入

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有十間半島品牌的豪華酒店。其中三間由集團的聯營公司及合資公司持有。本集團亦於亞洲和歐洲的市中心黃金地段擁有公寓、辦公室大樓及商用物業。本集團第三個業務分部提供旅遊及休閒、會所管理及其他服務，包括香港最歡迎的旅遊景點之一：山頂纜車。

本集團於2017年之綜合收入增加3%至5,782百萬港元。總收入(包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額)達6,313百萬港元，顯示比2016年增長3%。

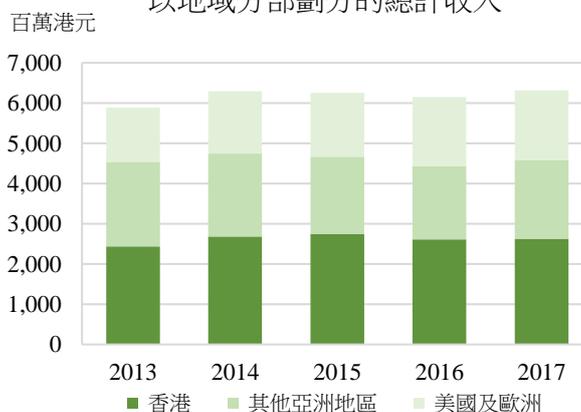
下頁圖表載列以業務分部及以地域分部劃分的本集團總收入概要(包括聯營公司及合資公司的實際收入份額)。

<b>綜合收入</b>
5,782 百萬港元 ↑3%
<b>酒店</b>
4,189 百萬港元 ↑4%
<b>商用物業</b>
943 百萬港元 ↑1%
<b>會所與服務</b>
650 百萬港元 ↓1%

以業務分部劃分的總計收入



以地域分部劃分的總計收入



## 以業務分部劃分的收入

百萬港元	2017			2016			2017/ 2016變動
	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (實際份額)	總計	
酒店	4,189	531 *	4,720	4,040	519 *	4,559	4%
商用物業	943	-	943	935	-	935	1%
會所與服務	650	-	650	656	-	656	(1%)
	<b>5,782</b>	<b>531</b>	<b>6,313</b>	<b>5,631</b>	<b>519</b>	<b>6,150</b>	<b>3%</b>

## 以地域分部劃分的收入

百萬港元	2017			2016			2017/ 2016變動
	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (實際份額)	總計	
香港	2,626	-	2,626	2,615	-	2,615	-
其他亞洲地區	1,656	302 *	1,958	1,526	299 *	1,825	7%
美國及歐洲	1,500	229	1,729	1,490	220	1,710	1%
	<b>5,782</b>	<b>531</b>	<b>6,313</b>	<b>5,631</b>	<b>519</b>	<b>6,150</b>	<b>3%</b>

\* 不包括上海合資公司出售公寓的集團收入份額

集團收入主要來自酒店分部，佔總計收入 75% (2016 年：74%)。本集團酒店業務因性質使然，經營表現具週期性。繼王府半島酒店翻新工程完工及 2017 年 8 月全部房間投入服務，與去年比較，酒店收益錄得 107 百萬港元 (78%) 的增長。不過，香港半島酒店商場的租金收入下跌及馬尼拉半島酒店收入不足，抵消了部分的增長。

商用物業分部的收入穩定增長，主要是因為淺水灣綜合項目出租率增加，以及山頂凌霄閣的摩天台 428 入場費收入增加。

會所與服務分部的總收入較去年略為下降。半島會所管理及顧問服務自 2016 年 5 月起管理國泰航空於香港國際機場的貴賓室的管理合約終止，影響全年收入下降，抵消了半島商品的月餅銷售及山頂纜車增加的收入。

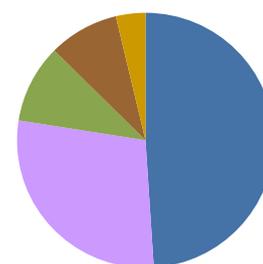
有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第 4 至 13 頁的行政總裁策略回顧。

## 經營成本

2017年，雖然王府半島酒店於年內翻新工程分階段完成後，薪俸及其他經營成本增加，但由於我們持續努力有效控制成本及提高效率，經營成本（不包括折舊及攤銷）僅輕微增加17百萬港元至4,360百萬港元（2016年：4,343百萬港元）。

由於高級豪華酒店的經營性質，員工薪酬繼續佔經營成本最大份額。本年度的員工薪酬及相關開支增長了1%至2,135百萬港元，佔本集團經營成本的49%（2016年：49%），並佔本集團收入的37%（2016年：37%）。

經營成本  
4,360 百萬港元 → 持平



■ 員工薪酬及相關費用  
■ 其他  
■ 銷貨成本  
■ 租金  
■ 水電

## 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利（EBITDA）包括本集團的聯營公司及合資公司的EBITDA實際份額，增加11%至1,583百萬港元。以下及下頁圖表載列以業務分部及地域分部劃分的本集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利概況。

以業務分部劃分的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利



## 以業務分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

百萬港元	2017			2016			2017/ 2016變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
酒店	732	161 *	893	649	138 *	787	13%
商用物業	558	-	558	518	-	518	8%
會所與服務	132	-	132	121	-	121	9%
	<b>1,422</b>	<b>161</b>	<b>1,583</b>	<b>1,288</b>	<b>138</b>	<b>1,426</b>	<b>11%</b>

\* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA

## 以地域分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

百萬港元	2017			2016			2017 /2016
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	變動
香港	1,169	-	1,169	1,095	-	1,095	7%
其他亞洲地區	167	118 *	285	94	101 *	195	46%
美國及歐洲	86	43	129	99	37	136	(5%)
	<b>1,422</b>	<b>161</b>	<b>1,583</b>	<b>1,288</b>	<b>138</b>	<b>1,426</b>	<b>11%</b>

\* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	2017			2016		
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計
酒店	17%	30% *	19%	16%	27% *	17%
商用物業	59%	-	59%	55%	-	55%
會所與服務	20%	-	20%	18%	-	18%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	<b>25%</b>	<b>30%</b>	<b>25%</b>	23%	27%	23%
地域：						
香港	45%	-	45%	42%	-	42%
其他亞洲地區	10%	39% *	15%	6%	34% *	11%
美國及歐洲	6%	19%	7%	7%	17%	8%

\* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA

2017年，酒店分部合計的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率增加兩個百分點至19%，主要由於王府半島酒店翻新後重新營業及2017年8月全部房間投入服務，使盈利上升，以及上海半島酒店的盈利增加。

在商用物業分部方面，雖然1-5 Grosvenor Place 在2017年4月因重建發展而完全置空，但主要由於淺水灣綜合項目出租率增加，以及山頂凌霄閣的摩天台428入場費收入增加，使該分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率仍上升四個百分點。

會所與服務分部的盈利率亦上升兩個百分點，主要由於半島商品的月餅銷售貢獻，但自2016年5月起國泰航空貴賓室的管理合約終止後，收入有所下降，抵消了部分月餅銷售的盈利率上升。

### 折舊及攤銷

集團旗下酒店（不包括酒店內的商場及辦公室）及高爾夫球場均按成本減去折舊和減值後的數額列示（如有）。本集團的折舊及攤銷費用為503百萬港元（2016年：464百萬港元），此增幅主要是來自芝加哥半島酒店及王府半島酒店分別於2016年4月及2017年8月翻新後的額外折舊。為了監察集團的資本性開支，集團就資本性開支採納了一個五年計劃並定期檢討，以監察已定的計劃更換傢俱、裝置物及器材，購置新物品及大規模升級或翻新工程的情況。

### 投資物業公允價值增值

本集團的投資物業已於2017年12月31日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。重估盈餘增加反映一般市況。2017年盈餘淨額主要由淺水灣綜合項目、半島酒店辦公室大樓、山頂凌霄閣及聖約翰大廈的評估市值增值經扣除王府半島酒店商場及越南The Landmark的評估市值減值得出，主要因為該等物業的剩餘租賃期縮短。

## 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。項目由上海半島酒店、商場及毗鄰的半島酒店公寓大樓組成。按平均房租及平均可出租客房收入計，上海半島酒店在其競爭組別內繼續領先市場，且酒店和商場的綜合營業業績較去年有所上升。上海外灘半島酒店有限公司亦從其未出售之住宅公寓獲得租賃收入，並賺取出售公寓所得的銷售收益。年內售出的公寓單位共11間，總收益達773百萬港元。上海外灘半島酒店有限公司售出的11間公寓單位當中，其中5間由本集團以公平價格收購，作為產生長期租賃收入之用。於2017年底，上海外灘半島酒店有限公司擁有餘下11間持作出售的公寓單位。

在計入酒店及商場業務、住宅租賃及銷售後，上海外灘半島酒店有限公司產生利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利235百萬港元（2016年：273百萬港元），並錄得淨虧損195百萬港元（2016年：盈利淨額40百萬港元）。上海外灘半島酒店有限公司確認未變現虧損250百萬港元，對其業績產生重大影響，原因為(a) 年內，20間公寓單位由投資物業重新分類為持作出售公寓，因而產生土地增值稅及其它交易成本撥備；及(b) 商場重新估值之未變現虧損。

值得注意的是，任何未變現的公寓公允價值累計升值，將於出售後變現為收益。故此，須對應佔上海半島酒店業績作出調整以得出本集團於出售公寓時變現的基本盈利。2017年及2016年的調整詳情，載於本財務概論第17頁。

上海半島酒店的經營表現載於第5頁之行政總裁策略回顧。

## 應佔比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的業績

本集團持有比華利山半島酒店及巴黎半島酒店各20%的權益。本集團應佔該兩間酒店的2017年虧損淨額為24百萬港元（2016年：25百萬港元）。

比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的經營業績詳情載於第9至10頁之行政總裁策略回顧。

## 財務狀況表

本集團於 2017 年 12 月 31 日的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產金額為 38,175 百萬港元，即每股價值為 24.02 港元（2016 年：每股 23.20 港元）。本集團於 2017 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表載於第 36 頁，本集團資產及負債的主要組成載於下頁的圖表。

百萬港元	2017	2016	2017 / 2016變動
固定資產	<b>43,355</b>	40,712	6%
其他長期資產	<b>2,356</b>	2,223	6%
銀行存款及現金	<b>1,922</b>	2,087	(8%)
其他資產	<b>887</b>	848	5%
	<b>48,520</b>	<b>45,870</b>	6%
帶利息貸款	<b>(7,443)</b>	(6,998)	6%
其他負債	<b>(2,375)</b>	(2,298)	3%
	<b>(9,818)</b>	<b>(9,296)</b>	6%
淨資產	<b>38,702</b>	<b>36,574</b>	6%
代表			
股東資金	<b>38,175</b>	36,359	5%
非控股股東權益	<b>527</b>	215	145%
權益總額	<b>38,702</b>	<b>36,574</b>	6%

## 酒店、商用及其他物業概述

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有十間酒店，及三間酒店正在發展中。除酒店物業外，本集團擁有公寓、辦公室大樓及商用物業作出租用途。年內，本集團以 423 百萬港元的總投資成本（包括契約稅及其他交易成本）收購本集團上海的合資公司的五間公寓單位。本集團預算持有該等公寓作為長期資產出租。

本集團的酒店物業及投資物業乃根據相關會計準則規定的不同會計政策處理。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（包括酒店內的商場及辦公室）則按公允價值列賬。為了提供有關本集團物業的公允價值的額外資訊予本財務報告使用者，獨立估值師被委任對酒店物業及高爾夫球場進行於 2017 年 12 月 31 日的估值。本集團的酒店、商用及其他物業於 2017 年 12 月 31 日的賬面價值與公允價值的概要，載於下頁的圖表。

	集團權益	2017		2016	
		物業的100%價值(百萬港元)			
		公允價值 估值	賬面值	公允價值 估值	賬面值
<b>酒店物業*</b>					
香港半島酒店	100%	12,142	9,931	12,031	9,882
紐約半島酒店	100%	2,366	1,710	2,378	1,757
王府半島酒店	76.6% **	1,814	1,777	1,716	1,485
東京半島酒店	100%	1,640	1,468	1,567	1,446
芝加哥半島酒店	100%	1,331	1,225	1,331	1,268
曼谷半島酒店	50%	670	660	606	590
馬尼拉半島酒店	77.4%	126	124	139	138
上海半島酒店綜合項目 <sup>#</sup>	50%	3,207	2,808	4,556	4,256
巴黎半島酒店 <sup>#</sup>	20%	5,861	5,534	5,220	5,017
比華利山半島酒店 <sup>#</sup>	20%	2,640	485	2,640	479
		<b>31,797</b>	<b>25,722</b>	32,184	26,318
<b>商用物業</b>					
淺水灣綜合項目	100%	17,362	17,362	16,930	16,930
山頂凌霄閣	100%	1,422	1,422	1,362	1,362
聖約翰大廈	100%	1,142	1,142	1,027	1,027
上海公寓	100%	423	423	-	-
21 avenue Kléber	100%	741	741	621	621
1-5 Grosvenor Place <sup>△△</sup>	100%	-	-	2,583	2,583
The Landmark	70% △	62	62	68	68
		<b>21,152</b>	<b>21,152</b>	22,591	22,591
<b>其他物業</b>					
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	50%	239	269	211	242
鵝園渡假酒店、高爾夫球場 及空置土地	100%	298	282	307	286
位於泰國的空置土地	50%	431	431	390	390
其他	100%	374	220	344	219
		<b>1,342</b>	<b>1,202</b>	1,252	1,137
<b>發展中的物業</b>					
倫敦半島酒店 <sup>△△</sup>	100%	3,640	3,640	-	-
仰光半島酒店	70%	279	279	-	-
伊斯坦堡半島酒店 <sup>#</sup>	50%	479	479	132	132
		<b>4,398</b>	<b>4,398</b>	132	132
<b>總市值/賬面值</b>		<b>58,689</b>	<b>52,474</b>	56,159	50,178

\* 包括酒店內的商場及辦公室

\*\* 本集團擁有王府半島酒店100%的經濟權益，於2033年合營合作期屆滿後，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

△△ 本集團擁有2013年收購的1-5 Grosvenor Place 50%的權益。本集團於2016年變更與Grosvenor的夥伴關係及租賃安排以收購該物業餘下的50%權益。2017年4月取得置空單位，開始拆除工程

# 這些物業由聯營公司/合資公司持有

## 泰國附屬公司的權益

自2002年起，本集團已持有泰國附屬公司的控股公司75%的權益，即持有曼谷半島酒店及泰國鄉村俱樂部100%直接權益。

於2017年8月29日，泰國夥伴行使購股權，回購泰國控股公司25%的權益。該購股權乃根據泰國夥伴於2002年就泰國控股公司進行的債務及股本重組而授出。

完成該購股權的行使後，本集團與泰國夥伴於該等泰國附屬公司的經濟權益比為50:50。

## 其他長期資產

於2017年12月31日，其他長期資產為2,356百萬港元（2016年：2,223百萬港元），主要包括本集團於上海半島酒店的50%權益、本集團於巴黎半島酒店的20%權益及於巴黎半島酒店的相關酒店經營權，以及本集團於發展中的伊斯坦堡半島酒店的50%權益。

## 銀行存款及現金和帶利息貸款

於2017年12月31日，本集團之銀行存款及現金和帶利息貸款分別為1,922百萬港元（2016年：2,087百萬港元）及7,443百萬港元（2016年：6,998百萬港元）。帶利息貸款增加主要由於現有資產的資本開支、發展中的項目及收購本集團上海的合資公司的五間公寓單位所致。本集團於截至2017年12月31日止年度的資本支出的概要載於第28頁。

## 現金流量

本集團截至2017年12月31日止年度之綜合現金流量表列於第38頁。下表概述導致本集團於截至2017年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2017	2016
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>1,422</b>	1,288
營運資金變動淨額	<b>(53)</b>	24
稅項支付	<b>(153)</b>	(136)
營業項目的淨現金收入	<b>1,216</b>	1,176
現有資產的資本開支	<b>(601)</b>	(1,000)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	<b>615</b>	176
收購1-5 Grosvenor Place的額外權益	-	(1,288)
收購上海合資公司五間公寓單位	<b>(423)</b>	-
新項目的資本開支	<b>(630)</b>	(131)
扣除股息及其他付款前的淨現金流出	<b>(438)</b>	(1,243)

本集團於年內來自除稅後的營業項目的淨現金收入為 1,216 百萬港元(2016年:1,176 百萬港元)，其中 601 百萬港元(2016年:1,000 百萬港元)用於支付現有資產的資本開支。

本集團現有資產開支的概要分析如下：

百萬港元	2017	2016
酒店		
王府半島酒店	<b>250</b>	566
芝加哥半島酒店(包括新的頂層酒廊)	<b>31</b>	120
其他	<b>137</b>	170
商用物業		
21 avenue Kléber	<b>68</b>	51
其他	<b>57</b>	54
會所與服務	<b>58</b>	39
	<b>601</b>	1,000

本集團新項目開支的概要分析如下：

百萬港元	2017	2016
倫敦半島酒店	<b>449</b>	131
仰光半島酒店	<b>181</b>	-
	<b>630</b>	131

## 資本及庫務管理

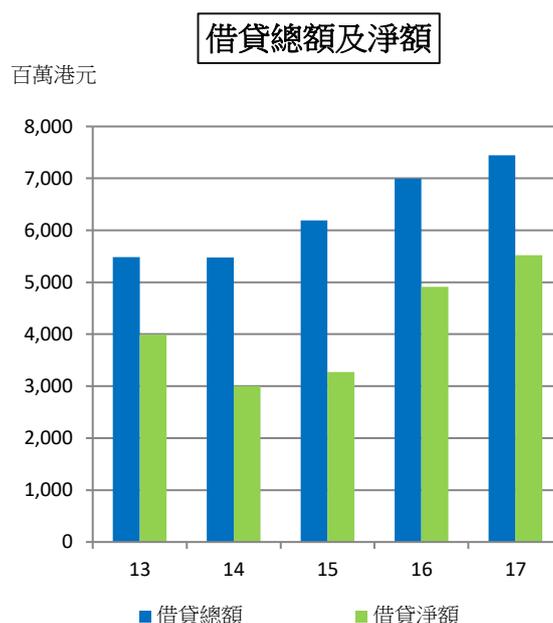
本集團在日常業務過程中面對流動資金、外匯、利率及信貸風險，對此已制定應對該等風險的政策及程序。

本集團在香港總公司集中管理其庫務活動。本集團亦不時檢討其資本架構，並積極監察當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。

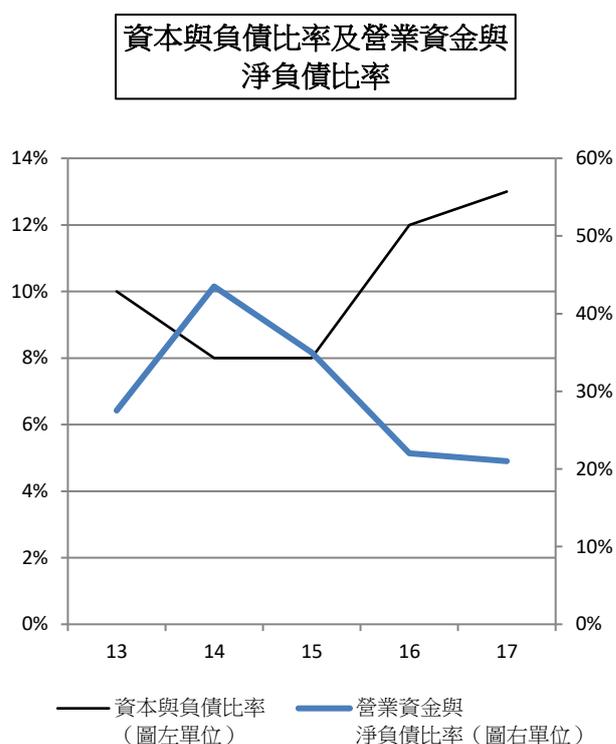
此外，本集團維持充裕現金儲備，並從主要金融機構取得充足的承諾借貸融資，確保資金能償付財務負債，並為本集團的增長及發展提供資金。

### 流動性 / 融資

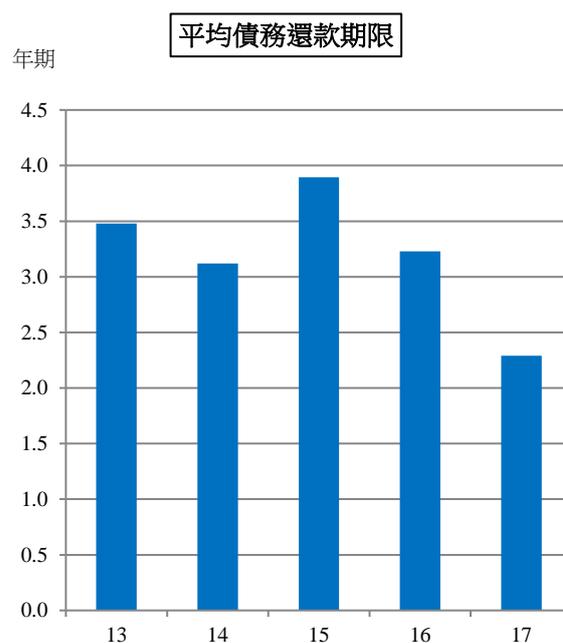
本集團根據資本與負債比率監察資本架構。有關比率按借貸淨額佔借貸淨額及股東資金總額的百分比計算，而借貸淨額乃指帶利息貸款減去銀行存款及現金。



2017年，借貸總額增至7,443百萬港元（2016年：6,998百萬港元），主要由於支付倫敦半島酒店建築成本所致。計及現金1,922百萬港元（2016年：2,087百萬港元）後，綜合淨借貸由2016年的4,911百萬港元增加至5,521百萬港元。本集團的資本與負債比率增至13%，而營業資金（利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去已付稅項及已付淨利息）與淨負債比率由22%下降至21%。該等比率持續反映本集團的財務狀況仍然非常健康。



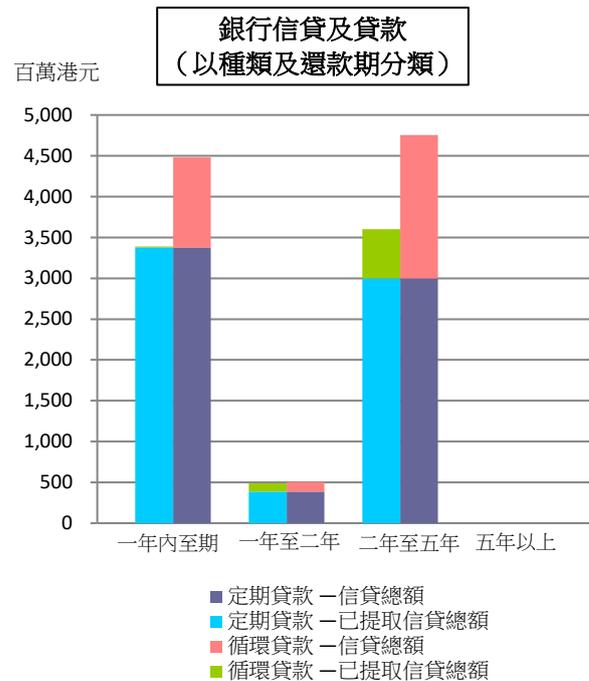
平均債務還款期限由3.2年縮短至2.3年。



年內，本公司獲得一項總計 70 百萬人民幣的新備用信貸，以滿足於中國的附屬公司的營運資金需要。

於2018年，共34億港元的貸款到期，大部分將於2018年最後一季到期。該等貸款多以港元，日圓和歐元為單位。本集團擬於該等貸款到期時，對當時之貸款市場及債務資本市場作出評估以進行融資。於2018年2月，本集團利用部分現金結餘，提前償還上述到期貸款中的500百萬港元。

此外，於2018年3月，本集團獲得五間金融機構合共650百萬英鎊的五年期貸款融資。該筆貸款將分期提取，從而以累進方式支付倫敦半島酒店項目的建築成本。該筆貸款為無抵押貸款，按倫敦銀行同業拆息加上固定利率計息。該筆貸款安排於2018年初，故下半年我們並無集中的融資風險。



我們將繼續密切監察整體債務及現金流量情況，並相信維持審慎的財務比率乃應對無法預料的業務水平波動的最佳防禦措施。

於 2017 年 12 月 31 日已併入及未併入綜合財務狀況表的借貸概述如下：

百萬港元	2017					2016
	香港	其他 亞洲地區	美國	歐洲	總值	總值
已併入綜合財務 狀況表總借貸	<b>3,306</b>	<b>2,663</b>	<b>915</b>	<b>559</b>	<b>7,443</b>	6,998
本集團應佔總借貸 (並未併入綜合財務狀況表)*						
上海半島酒店 (50%)	-	<b>721</b>	-	-	<b>721</b>	989
比華利山半島酒店 (20%)	-	-	<b>209</b>	-	<b>209</b>	214
巴黎半島酒店 (20%)	-	-	-	<b>410</b>	<b>410</b>	357
並未併入綜合財務 狀況表借貸	-	<b>721</b>	<b>209</b>	<b>410</b>	<b>1,340</b>	1,560
已併入及並未併入 綜合財務狀況表總借貸	<b>3,306</b>	<b>3,384</b>	<b>1,124</b>	<b>969</b>	<b>8,783</b>	8,558

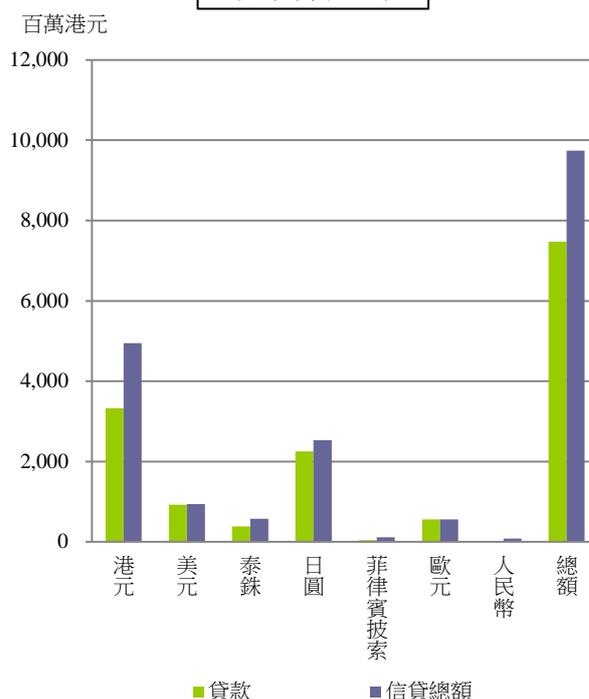
\* 指香港上海大酒店應佔借貸

## 外匯

本集團以港元報告其財務業績。由於香港採取與美元掛鈎的匯率政策，故本集團並無對沖美元風險。本集團主要使用交叉貨幣掉期、外匯掉期或遠期外匯合約對沖外匯風險。

所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。於2017年12月31日，港元借貸佔集團借貸總額的44%（2016年：44%）。其餘借貸主要為美元、日圓及本集團實體業務的其他當地貨幣。

銀行信貸額及貸款  
(以貨幣分類)

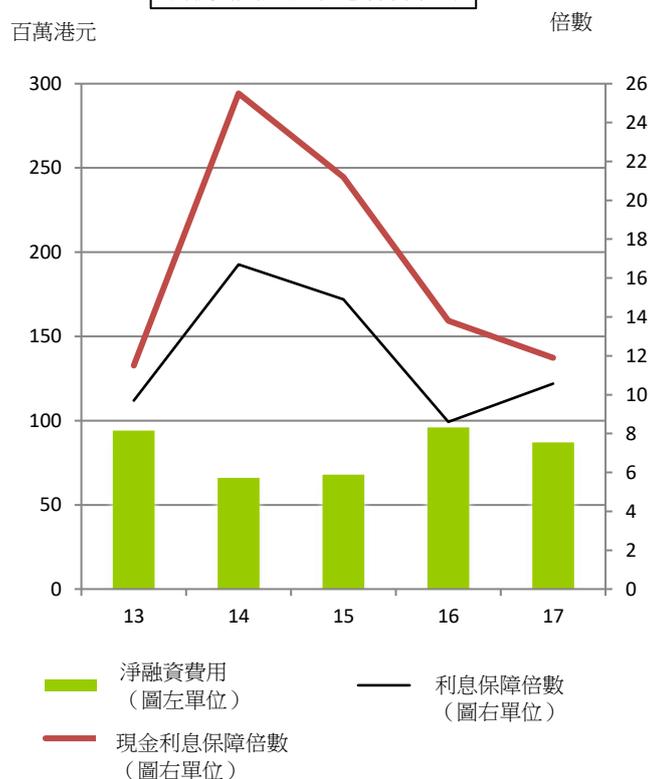


## 利率風險

本集團訂有利率風險管理政策，著重於透過維持審慎的固定及浮動利率負債，減低本集團所面臨的利率變動風險。除了直接按固定利率籌集資金之外，本集團亦利用利率掉期或交叉貨幣利率掉期來管理其長期利率風險。

2017年的融資費用在48百萬港元（2016年：3百萬港元）的利息資本化後合共109百萬港元（2016年：133百萬港元）。扣除利息收入22百萬港元（2016年：37百萬港元）後，已在損益表確認的淨融資費用為87百萬港元（2016年：96百萬港元）。按營業盈利除以淨融資費用計算之利息保障倍數於2017年上升至10.6倍（2016年：8.6倍），而按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利除以已付淨利息計算之現金利息保障倍數下降至11.9倍（2016年：13.8倍）。於2017年12月31日，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重下降至65%（2016年：67%），本年度加權平均總利率由2.1%略為上升至2.2%。

淨融資費用及利息保障倍數

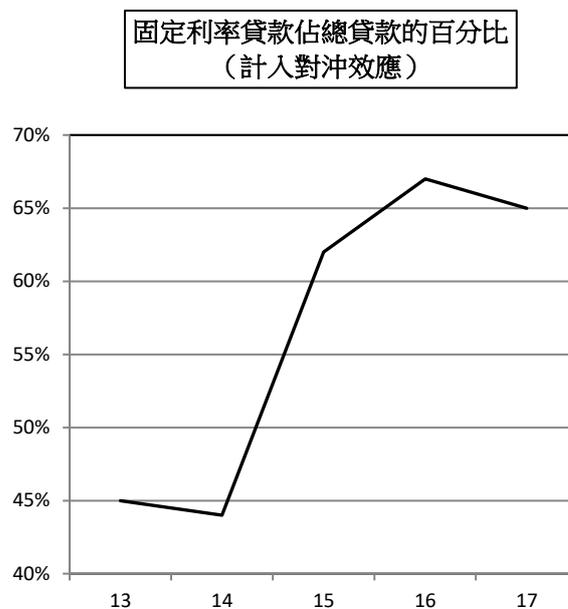


## 信貸風險

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

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

於 2017 年 12 月 31 日，本集團有總值 1,900 百萬港元（2016 年：2,075 百萬港元）之銀行存款及名義金額總值 1,719 百萬港元之衍生工具（2016 年：1,850 百萬港元）與最少具投資級別信貸評級的金融機構進行交易。



綜合損益表 (百萬港元)

		截至12月31日止年度	
	附註	2017	2016
收入	2	5,782	5,631
銷貨成本		(433)	(428)
員工薪酬及相關費用		(2,135)	(2,108)
租金及水電		(548)	(527)
其他營業費用		(1,244)	(1,280)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,422	1,288
折舊及攤銷		(503)	(464)
營業盈利		919	824
利息收入		22	37
融資費用		(109)	(133)
淨融資費用		(87)	(96)
淨融資費用後盈利		832	728
應佔合資公司業績	8(c)	(97)	20
應佔聯營公司業績	9(e)	(24)	(25)
投資物業公允價值增值	7(b)	609	29
除稅項前盈利		1,320	752
稅項			
本期稅項	3	(172)	(139)
遞延稅項	3	4	54
本年度盈利		1,152	667
盈利歸於：			
本公司股東		1,155	675
非控股股東權益		(3)	(8)
本年度盈利		1,152	667
每股盈利，基本及攤薄 (港元)	4	0.73	0.43

綜合全面收益表 (百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2017	2016
本年度盈利	<u>1,152</u>	<u>667</u>
扣除稅項後本年度其他全面收入：		
其後重新分類至損益的項目：		
換算產生的匯兌差額：		
- 海外附屬公司的財務報告	511	(572)
- 合資公司的財務報告	89	(63)
- 借予聯營公司貸款	84	(21)
- 酒店經營權	<u>62</u>	<u>(16)</u>
	746	(672)
現金流量對沖：		
- 公允價值的有效部分變動	(8)	(2)
- 由權益轉撥至損益表	<u>20</u>	<u>22</u>
	758	(652)
不會重新分類至損益的項目：		
重新計算既定收益退休金承擔淨額	(1)	-
其他全面收入	<u>757</u>	<u>(652)</u>
本年度全面收入總額	<u>1,909</u>	<u>15</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	1,891	28
非控股股東權益	<u>18</u>	<u>(13)</u>
本年度全面收入總額	<u>1,909</u>	<u>15</u>

綜合財務狀況表 (百萬港元)

於12月31日

	附註	2017	2016
<b>非流動資產</b>			
投資物業		36,249	33,896
其他物業、廠房及設備		7,106	6,816
	7	43,355	40,712
合資公司權益	8	1,055	1,019
聯營公司權益	9	699	642
酒店經營權	10	564	515
遞延稅項資產		38	47
		45,711	42,935
<b>流動資產</b>			
存貨		77	82
應收貿易賬項及其他應收款項	11	750	655
應收合資公司款項		60	111
銀行存款及現金	12(a)	1,922	2,087
		2,809	2,935
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項及其他應付款項	13	(1,424)	(1,359)
帶利息貸款	14	(3,391)	(2)
衍生金融工具		(4)	(7)
本期稅項		(41)	(26)
		(4,860)	(1,394)
<b>淨流動(負債)／資產</b>		<b>(2,051)</b>	<b>1,541</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>43,660</b>	<b>44,476</b>
<b>非流動負債</b>			
帶利息貸款	14	(4,052)	(6,996)
應付貿易賬項及其他應付款項	13	(230)	(229)
既定收益退休金承擔淨額		(17)	(16)
衍生金融工具		-	(9)
遞延稅項負債		(659)	(652)
		(4,958)	(7,902)
<b>淨資產</b>		<b>38,702</b>	<b>36,574</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	15	5,224	5,005
儲備		32,951	31,354
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<b>38,175</b>	<b>36,359</b>
非控股股東權益		527	215
<b>權益總額</b>		<b>38,702</b>	<b>36,574</b>

## 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	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
<b>於2016年1月1日</b>		4,808	(47)	(63)	31,729	36,427	233	36,660
<b>2016年的權益變動：</b>								
本年度盈利		-	-	-	675	675	(8)	667
其他全面收入		-	20	(667)	-	(647)	(5)	(652)
本年度全面收入總額		-	20	(667)	675	28	(13)	15
批准屬於上一年度的股息	5	155	-	-	(231)	(76)	-	(76)
批准屬於本年度的股息	5	42	-	-	(62)	(20)	-	(20)
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	(5)	(5)
於2016年12月31日的結餘		5,005	(27)	(730)	32,111	36,359	215	36,574
<b>2017年的權益變動：</b>								
本年度盈利		-	-	-	1,155	1,155	(3)	1,152
其他全面收入		-	12	724	-	736	21	757
本年度全面收入總額		-	12	724	1,155	1,891	18	1,909
批准屬於上一年度的股息	5	165	-	-	(235)	(70)	-	(70)
批准屬於本年度的股息	5	54	-	-	(63)	(9)	-	(9)
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	(5)	(5)
非控股股東出資		-	-	-	-	-	125	125
向非控股股東出售附屬公司權益		-	-	70	(66)	4	174	178
於2017年12月31日的結餘		5,224	(15)	64	32,902	38,175	527	38,702

綜合現金流量表 (百萬港元)

		截至12月31日止年度	
	附註	2017	2016
<b>營業項目</b>			
淨融資費用後盈利		832	728
調整：			
折舊	7(a)	489	451
酒店經營權攤銷	10	14	13
利息收入		(22)	(37)
融資費用		109	133
<b>營運資金變更前營業盈利</b>		<b>1,422</b>	<b>1,288</b>
營運資金的變動		(53)	24
<b>營運產生的現金</b>		<b>1,369</b>	<b>1,312</b>
淨稅項 (支付) / 退還：			
已付香港利得稅		(142)	(137)
(已付) / 已退海外稅項		(11)	1
<b>營業項目的淨現金收入</b>		<b>1,216</b>	<b>1,176</b>
<b>投資項目</b>			
購買物業、廠房及設備以及投資物業的付款		(1,654)	(1,131)
收購1-5 Grosvenor Place額外權益的付款		-	(1,288)
非控股股東注入的現金		22	-
聯營公司派發的股息		5	5
注入合資公司的股本		(44)	(161)
合資公司 / 聯營公司還付的款項淨額		56	58
<b>投資項目的淨現金支出</b>		<b>(1,615)</b>	<b>(2,517)</b>
<b>融資項目</b>			
提取定期貸款		-	800
循環貸款淨增加 / (減少)		235	(53)
(存放) / 提取存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額		(125)	2,016
支付利息及其他融資費用		(140)	(138)
利息收入		21	45
向非控股股東出售附屬公司權益		178	-
支付股息予本公司股東		(79)	(96)
支付股息予非控股股東		(5)	(5)
<b>融資項目的淨現金收入</b>		<b>85</b>	<b>2,569</b>
現金及現金等價物淨 (減少) / 增加		(314)	1,228
於1月1日的現金及現金等價物		1,955	768
匯率變動的影響		19	(41)
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	12(a)	<b>1,660</b>	<b>1,955</b>

## 財務報告附註

### 1. 合規聲明

包括在初步年度業績公布中有關於截至 2017 年及 2016 年 12 月 31 日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報告，惟摘於該財務報告。根據公司條例第 436 條的要求披露有關這些法定財務報告的詳細信息如下：

根據公司條例第 662 (3) 條 及附表 6 第 3 部，本公司已向公司註冊處處長提供了截至 2016 年 12 月 31 日止的年度財務報告，並將會在適當的時候提供截至 2017 年 12 月 31 日止年度財務報告。

本公司的核數師報告了本集團在這兩年的財務報告。核數師報告是無保留意見的；沒有包含核數師在無保留意見下而強調需要注意事項的參考；亦沒有包含根據公司條例第 406 (2) 條，第 407 (2) 或 (3) 的聲明。

這些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之規定編製。這些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披露規定。

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，該等準則於本集團本會計期間首次生效或可供提早採用。除了部分關於集團綜合現金流量表新增的披露外，這些修訂並不會對本集團的綜合財務報告引致重大影響。

本集團並沒有採用在現會計年度尚未生效的新準則及闡釋。

### 2. 收入 (百萬港元)

本公司乃投資控股公司；其附屬公司、合資公司及聯營公司的主要業務為擁有、管理及營運酒店、商用物業及會所與服務。

## 2. 收入 (百萬港元) 續

收入是按照就服務、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。年內已在收入中確認的各項重要類別的金額如下：

	2017	2016
酒店		
- 客房	1,912	1,812
- 餐飲	1,246	1,173
- 商場及辦公室	643	691
- 其他	388	364
	<u>4,189</u>	<u>4,040</u>
商用物業		
- 住宅物業	489	480
- 辦公室	90	121
- 商場	364	334
	<u>943</u>	<u>935</u>
會所與服務		
- 會所及顧問服務	6	68
- 經營山頂纜車	128	120
- 其他	516	468
	<u>650</u>	<u>656</u>
	<u>5,782</u>	<u>5,631</u>

## 3. 綜合損益表內的利得稅 (百萬港元)

	2017	2016
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項撥備	160	142
以往年度超額撥備	(1)	(5)
	<u>159</u>	<u>137</u>
本期稅項 — 海外		
本年度稅項淨支出	13	2
	<u>172</u>	<u>139</u>
遞延稅項		
有關重估海外投資物業的遞延稅項		
負債淨額減少	(16)	(21)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額		
增加 / (減少)	13	(32)
稅率減少對遞延稅項結餘的影響	(1)	(1)
	<u>(4)</u>	<u>(54)</u>
總計	<u>168</u>	<u>85</u>

2017年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5% (2016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。

#### 4. 每股盈利

##### (a) 每股盈利 — 基本

	2017	2016
本公司股東應佔盈利（百萬港元）	1,155	675
已發行股份的加權平均數（百萬股）	1,578	1,554
每股盈利（港元）	0.73	0.43

	2017 (百萬股)	2016 (百萬股)
於1月1日已發行股份	1,567	1,543
向選擇以股份取代2016年末期現金股息及2017年 中期現金股息的股東發行及配發新股份的影響	11	11
於12月31日的加權平均股份數	1,578	1,554

##### (b) 每股盈利 — 攤薄

於截至2017年及2016年12月31日止年度並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

#### 5. 股息（百萬港元）

##### (a) 本年度應付本公司股東股息

	2017	2016
已宣派及支付中期股息每股4港仙 (2016年：每股4港仙)	63	62
報告期間結束後建議分派末期股息每股16港仙 (2016年：每股15港仙)	255	235
	318	297

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。

## 5. 股息 (百萬港元) 續

### (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

	2017	2016
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付末期股息每股15港仙 (2016年：每股15港仙)	<u>235</u>	<u>231</u>

## 6. 分部報告 (百萬港元)

本集團的組織架構以分部管理為基礎。其呈報方式與本集團向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準則一致。本集團須匯報分部如下：

酒店	此分部包括由經營酒店、出租酒店大樓內商場及辦公室物業等產生的收益。
商用物業	此分部從事出租商用及辦公室物業（非位於酒店物業內者）及住宅物業以及於該等物業經營的餐廳業務。
會所與服務	此分部從事經營高爾夫球場、山頂纜車、餐飲產品批發和零售、洗衣服務以及為會所提供管理及顧問服務。

並無任何經營分部合併，以組成須匯報分部。

### (a) 分部業績

本集團截至 2017 年及 2016 年 12 月 31 日止年度的須匯報分部業績載列如下：

	酒店		商用物業		會所與服務		綜合	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
須匯報分部收入*	<u>4,189</u>	4,040	<u>943</u>	935	<u>650</u>	656	<u>5,782</u>	5,631
未計利息、稅項、折舊及攤銷 前的須匯報分部營業盈利	<u>732</u>	649	<u>558</u>	518	<u>132</u>	121	<u>1,422</u>	1,288
折舊及攤銷	<u>(457)</u>	(418)	<u>(10)</u>	(11)	<u>(36)</u>	(35)	<u>(503)</u>	(464)
分部營業盈利	<u>275</u>	231	<u>548</u>	507	<u>96</u>	86	<u>919</u>	824

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。

\* 分部收入之分析載於附註 2。

## 6. 分部報告(百萬港元)續

### (b) 分部資產

分部資產包括所有由各分部直接持有的有形資產、流動資產及酒店經營權。本集團於2017年及2016年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	附註	2017	2016
須匯報分部資產			
酒店		22,250	17,868
商用物業		21,417	23,087
會所與服務		1,079	1,009
		<b>44,746</b>	41,964
不予分類資產			
合資公司權益	8	1,055	1,019
聯營公司權益	9	699	642
遞延稅項資產		38	47
應收合資公司款項		60	111
銀行存款及現金	12(a)	1,922	2,087
綜合資產總值		<b>48,520</b>	45,870

### (c) 地域資料

下表載列以下地區的資料：(i)本集團外界客戶收入及(ii)本集團指定非流動資產總額(不包括衍生金融工具及遞延稅項資產)。收入的地點以提供服務或交付貨品的地點為依據分析。指定非流動資產的地點就物業、廠房及設備而言，以實物資產所在地點劃分，而酒店經營權按其分配到的營運地點而劃分，合資公司和聯營公司則以營運地點劃分。

	外界客戶收入		指定非流動資產	
	2017	2016	2017	2016
香港	2,626	2,615	30,255	29,579
其他亞洲地區*	1,656	1,526	6,298	5,224
美國和歐洲	1,500	1,490	9,120	8,085
	<b>5,782</b>	5,631	<b>45,673</b>	42,888

\* 其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓、越南及緬甸。

## 7. 投資物業及其他物業、廠房及設備 (百萬港元)

### (a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動

	土地	持作自用的酒店 及其他建築物	廠房、機器 及其他設備	未竣工工程	小計	投資物業	持作重建的 投資物業	總值
<b>成本或估值：</b>								
於2016年1月1日	826	7,508	4,279	434	13,047	31,145	1,638	45,830
匯兌調整	2	(17)	(3)	(38)	(56)	(78)	(344)	(478)
增置	-	19	120	941	1,080	111	1,288	2,479
出售	-	(6)	(262)	-	(268)	-	-	(268)
轉撥	-	461	284	(852)	(107)	107	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	28	1	29
於2016年12月31日	828	7,965	4,418	485	13,696	31,313	2,583	47,592
<b>代表：</b>								
成本	828	7,965	4,418	485	13,696	-	-	13,696
估值— 2016年	-	-	-	-	-	31,313	2,583	33,896
	828	7,965	4,418	485	13,696	31,313	2,583	47,592
於2017年1月1日	828	7,965	4,418	485	13,696	31,313	2,583	47,592
匯兌調整	54	278	93	14	439	191	293	923
增置	-	45	91	681	817	496	514	1,827
出售	-	-	(36)	-	(36)	-	-	(36)
轉撥	-	319	172	(741)	(250)	-	250	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	609	-	609
於2017年12月31日	882	8,607	4,738	439	14,666	32,609	3,640	50,915
<b>代表：</b>								
成本	882	8,607	4,738	439	14,666	-	-	14,666
估值— 2017年	-	-	-	-	-	32,609	3,640	36,249
	882	8,607	4,738	439	14,666	32,609	3,640	50,915
<b>累計折舊及減值虧損：</b>								
於2016年1月1日	323	3,461	2,949	-	6,733	-	-	6,733
匯兌調整	1	(29)	(8)	-	(36)	-	-	(36)
年內計提	-	162	289	-	451	-	-	451
出售時撥回	-	(6)	(262)	-	(268)	-	-	(268)
於2016年12月31日	324	3,588	2,968	-	6,880	-	-	6,880
於2017年1月1日	324	3,588	2,968	-	6,880	-	-	6,880
匯兌調整	31	131	64	-	226	-	-	226
年內計提	-	182	307	-	489	-	-	489
出售時撥回	-	-	(35)	-	(35)	-	-	(35)
於2017年12月31日	355	3,901	3,304	-	7,560	-	-	7,560
<b>賬面淨值：</b>								
於2017年12月31日	527	4,706	1,434	439	7,106	32,609	3,640	43,355
於2016年12月31日	504	4,377	1,450	485	6,816	31,313	2,583	40,712

## 7. 投資物業及其他物業、廠房及設備 (百萬港元) 續

### (a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動續

2017 年的增置主要為與向本集團的上海合資公司購買五間公寓單位的成本、發展倫敦及仰光項目的成本以及王府半島酒店及 21 avenue Kléber 產生的翻新成本。

本集團根據會計政策評估其其他物業、廠房及設備於報告日期的可收回金額。基於該項評估，於 2017 年和 2016 年 12 月 31 日董事認為概無要求減值撥備或撥回。

- (b) 本集團所有投資物業已於 2017 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
<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	香港測量師學會會員
	Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte. Limited (Colliers)	皇家特許測量師協會會員
<b>美國</b>		
零售商店及空置地皮	Colliers	皇家特許測量師協會會員
<b>歐洲</b>		
零售商店、辦公室、住宅單位及發展中物業	Colliers	皇家特許測量師協會會員

\*其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓及越南。

## 8. 合資公司權益 (百萬港元)

	2017	2016
應佔淨資產	534	498
借予合資公司貸款	521	521
	<b>1,055</b>	<b>1,019</b>

(a) 按權益法計入本集團綜合財務報告的合資公司詳情如下：

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 股本之詳情	本集團的 實際權益	主要業務
上海外灘半島酒店有限公司	法團公司	中華人民共和國	117,500,000 美元	50%	酒店投資和公寓出售
PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT)*	法團公司	土耳其	171,700,000 土耳其里拉	50%	酒店投資

\* PIT 於 2016 年 2 月 10 日註冊成立，本集團於此合資公司之權益由本公司間接持有。PIT 擁有土耳其伊斯坦堡 Salıpazarı Port 項目區一處物業的重建及經營權利。本集團擬與合資夥伴合作，將該物業重建為伊斯坦堡半島酒店。於 2017 年 12 月 31 日，已注入 PIT 的資本為 205 百萬港元 (2016 年：161 百萬港元)，PIT 於 2017 年 12 月 31 日的淨資產主要包括發展中物業及銀行存款及現金，金額分別為 479 百萬港元 (2016 年：132 百萬港元) 及 9 百萬港元 (2016 年：25 百萬港元)。

(b) 上海外灘半島酒店有限公司已抵押其物業 (包括其土地使用權)，以作為 2,500 百萬人民幣 (2,991 百萬港元) (2016 年：2,500 百萬人民幣 (2,787 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2017 年 12 月 31 日，已提取貸款為 1,205 百萬人民幣 (1,442 百萬港元) (2016 年：1,774 百萬人民幣 (1,977 百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為 2,905 百萬人民幣 (3,475 百萬港元) (2016 年：3,857 百萬人民幣 (4,300 百萬港元))。

## 8. 合資公司權益 (百萬港元) 續

(c) 以下為本集團擁有 50% 股權的上海外灘半島酒店有限公司的財務資料概要：

	2017	2016
非流動資產 *	2,808	4,256
銀行存款及現金	154	127
持作出售公寓及其他流動資產	738	163
流動負債	(341)	(349)
非流動負債	(2,748)	(3,515)
<b>淨資產</b>	<b>611</b>	<b>682</b>
出售公寓所得款項 *	773	229
酒店收入及租金收入	603	598
	<b>1,376</b>	<b>827</b>
出售公寓成本**	(773)	(157)
酒店存貨成本及營業費用	(368)	(397)
	<b>(1,141)</b>	<b>(554)</b>
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	235	273
折舊	(85)	(81)
淨融資費用	(95)	(114)
扣除非營業項目前盈利	55	78
扣除稅項後非營業項目 <sup>△</sup>	(250)	(38)
<b>本年度 (虧損) / 盈利</b>	<b>(195)</b>	<b>40</b>
<b>本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司的業績</b>	<b>(97)</b>	<b>20</b>

\* 於 2017 年，本集團將餘下 20 間持作出租的公寓由投資物業重新分類為持作出售公寓。年內出售 11 間公寓單位 (2016 年：4 間公寓單位)。

\*\* 已出售公寓的成本包括除稅後累計重估收益 300 百萬港元 (2016：80 百萬港元)，此收益於年內出售時變現。

<sup>△</sup> 2017 年非營業項目主要指中國土地增值稅撥備及其他因餘下 20 間持作出租的公寓由投資物業重新分類為持作出售公寓而產生的交易費用相關的未變現虧損以及扣除稅項後重新評估酒店商場的未變現虧損 (2016 年：扣除稅項後重新評估酒店商場及持作出租公寓的未變現虧損)。

## 9. 聯營公司權益 (百萬港元)

	2017	2016
聯營公司權益	<b>699</b>	<b>642</b>

(a) 按權益法計入本集團綜合財務報告的主要非上市聯營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本詳情	本集團的實際權益*	主要業務
19 Holding SAS (19 Holding)**	法團公司	法國	1,000歐元	20%	投資控股
Majestic EURL (Majestic)	法團公司	法國	80,000,000歐元	20%	酒店投資及投資控股
Le 19 Avenue Kléber	法團公司	法國	100,000歐元	20%	酒店營運
The Belvedere Hotel Partnership (BHP) #	合夥	美國	46,500,000美元	20%	酒店投資

\* 本集團的實際權益由本公司間接持有。

\*\* 19 Holding 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。

- (b) 對聯營公司權益的結餘中包括借予 19 Holding 的長期無抵押貸款 467 百萬港元 (2016 年：616 百萬港元)。該等貸款乃按本集團於 19 Holding 持有的股權比例提供，並按法國稅務機構公布的稅率計息。
- (c) Majestic 已將其酒店物業抵押，作為 220 百萬歐元 (2,053 百萬港元) (2016 年：220 百萬歐元 (1,802 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2017 年 12 月 31 日，已提取貸款為 220 百萬歐元 (2,053 百萬港元) (2016 年：220 百萬歐元 (1,802 百萬港元))。於 2017 年 12 月 31 日，該等已抵押資產的賬面淨值為 593 百萬歐元 (5,531 百萬港元) (2016 年：613 百萬歐元 (5,017 百萬港元))。
- (d) BHP 的酒店物業已抵押予獨立金融機構，作為 BHP 獲授 145 百萬美元 (1,131 百萬港元) (2016 年：145 百萬美元 (1,131 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2017 年 12 月 31 日，已提取貸款為 134 百萬美元 (1,044 百萬港元) (2016 年：137 百萬美元 (1,069 百萬港元))。該等已抵押資產的賬面淨值為 62 百萬美元 (485 百萬港元) (2016 年：61 百萬美元 (476 百萬港元))。

## 9. 聯營公司權益 (百萬港元) 續

(e) 以下為本集團擁有 20% 股權的聯營公司的整體財務資料概要：

	2017	2016
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	214	184
折舊	(243)	(228)
利息	(91)	(81)
來自持續經營業務的淨虧損	(120)	(125)
其他全面收入	-	-
全面收入總額	(120)	(125)
本集團應佔聯營公司的業績	(24)	(25)

## 10. 酒店經營權 (百萬港元)

	2017	2016
成本		
於1月1日	657	674
匯兌調整	66	(17)
於12月31日	723	657
累計攤銷		
於1月1日	(142)	(130)
匯兌調整	(3)	1
年內攤銷	(14)	(13)
於12月31日	(159)	(142)
賬面淨值	564	515

年內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

酒店經營權指本集團就比華利山半島酒店及巴黎半島酒店經營權應佔的成本。

## 11. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	2017	2016
應收貿易賬項	285	271
租約按金、預付費用及其他應收款項	461	378
可收回稅項	4	6
	750	655

## 11. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元) 續

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 111 百萬港元 (2016 年: 139 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:

	2017	2016
本期	253	255
逾期少於1個月	25	10
逾期1至3個月	6	5
逾期超過3個月但少於12個月	1	1
逾期金額	32	16
	<b>285</b>	<b>271</b>

本集團由於擁有眾多有良好紀錄的獨立客戶，而這些客戶近年來並無拖欠紀錄，故不認為任何應收貿易賬項 (包括逾期款項) 將出現減值，且管理層認為可以全數收回。

## 12. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (百萬港元)

### (a) 銀行存款及現金

	2017	2016
帶利息銀行存款	1,658	1,902
銀行存款及現金	264	185
銀行存款及現金總額	1,922	2,087
減: 存款期為3個月或以上的銀行存款	(255)	(130)
銀行透支	(7)	(2)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	<b>1,660</b>	<b>1,955</b>

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 218 百萬港元 (2016 年: 314 百萬港元)，金額須受監管及外匯限制所規限。

## 12. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (百萬港元) 續

### (b) 融資項目所產生的負債對賬

	帶利息 貸款	衍生金融 工具	應付 利息	總計
於2017年1月1日	6,998	16	7	7,021
循環貸款淨增加	235	-	-	235
匯兌差額	194	-	1	195
融資費用	16	-	93	109
資本化貸款成本	-	-	48	48
公允價值的有效部分變動	-	10	-	10
由權益轉撥至損益表	-	(22)	-	(22)
支付利息及其他融資費用	-	-	(140)	(140)
於2017年12月31日	7,443	4	9	7,456

## 13. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

	2017	2016
應付貿易賬項	140	148
應付利息	9	7
應付物業、廠房及設備款項	172	145
租客按金	360	381
賓客按金和禮券	155	157
高爾夫球會籍按金	89	76
其他應付款項	729	674
按攤銷成本計量的金融負債	1,654	1,588
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(230)	(229)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,424	1,359

於2017年12月31日，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321百萬港元（2016年：310百萬港元）。預期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。

### 13. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元) 續

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：

	2017	2016
少於3個月	130	144
3至6個月	4	2
超過6個月	6	2
	<b>140</b>	<b>148</b>

### 14. 帶利息貸款 (百萬港元)

	2017	2016
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	9,310	9,116
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	429	323
	<b>9,739</b>	<b>9,439</b>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	7,466	7,047
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	12	2
	<b>7,478</b>	<b>7,049</b>
減：未攤銷融資費用	(35)	(51)
	<b>7,443</b>	<b>6,998</b>
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	3,379	-
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	12	2
	<b>3,391</b>	<b>2</b>
長期銀行貸款的還款期如下：		
1至2年	488	3,291
2至5年	3,599	2,423
5年以上	-	1,333
	<b>4,087</b>	<b>7,047</b>
減：未攤銷融資費用	(35)	(51)
長期銀行貸款的非流動部分	4,052	6,996
帶利息貸款總額	<b>7,443</b>	<b>6,998</b>

所有帶利息貸款均為無抵押。預期長期銀行貸款的非流動部分不會於一年內清償，而該等貸款的流動部分為於 2018 年到期。本集團擬於該等貸款到期時再融資。

於 2018 年 3 月 6 日，本公司透過旗下一間全資附屬公司向五間金融機構合共獲取 650 百萬英鎊 (6,800 百萬港元) 的五年期信貸額。該貸款為無抵押且按照倫敦銀行同業拆息率加固定息差計息。該貸款將分期提取，以按工程進度支付倫敦半島酒店項目的建築費用。

#### 14. 帶利息貸款 (百萬港元) 續

本集團所有銀行信貸均帶有與本集團若干財務狀況表數據比率有關的條款，此為金融機構借貸安排的慣例。若本集團違反該等條款，已動用的貸款將須於接獲通知時繳還。本集團定期監察其遵守該等條款的情況。於 2017 年及 2016 年 12 月 31 日，本集團均無違反該等已動用貸款的相關條款。

#### 15. 股本

	2017		2016	
	股份數目 (百萬股)	百萬港元	股份數目 (百萬股)	百萬港元
已發行及繳足的普通股：				
於1月1日	1,567	5,005	1,543	4,808
根據以股代息計劃發行的股份 (附註)	22	219	24	197
於12月31日	1,589	5,224	1,567	5,005

根據公司條例第135條，本公司的普通股並無股份面值。

2017年發行的所有普通股在各方面均與已發行股份享有同等權益。所有股東均有權收取不時宣派的股息，並可於本公司大會享有一股一票的投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

#### 附註

2017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)	代息股份價格 港元	增加股本 百萬港元
2016年末期以股代息	18	9.180	165
2017年中期以股代息	4	13.060	54
	22		219

## 16. 承擔 (百萬港元)

(a) 於 2017 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：

	2017			2016		
	已訂約	已授權惟 未訂約	總計	已訂約	已授權惟 未訂約	總計
現有物業及新項目的 資本承擔	1,616	7,363	8,979	849	7,782	8,631
本集團應佔的 合資公司及聯營公司 資本承擔	525	649	1,174	517	598	1,115
	<b>2,141</b>	<b>8,012</b>	<b>10,153</b>	1,366	8,380	9,746

本集團的資本承擔包括倫敦半島酒店及仰光半島酒店項目產生的發展成本以及由山頂纜車進行的重要升級項目的資本開支。

此外，本集團於土耳其伊斯坦堡 Salıpazarı Port 一項建議共同發展的豪華酒店物業項目中擁有 50% 權益。本集團應佔該項目的發展成本計入對合資公司的應佔資本承擔份額內。

(b) 於 2017 年 12 月 31 日，根據本集團土地及物業不可解除的經營租約，其未來最低的租金總額如下：

	應收		應付	
	2017	2016	2017	2016
1年內	(866)	(939)	150	142
1年後但5年內	(1,086)	(1,004)	522	471
5年後	(812)	(920)	13,349	12,699
	<b>(2,764)</b>	<b>(2,863)</b>	<b>14,021</b>	13,312

本集團 5 年後不可解除的經營租約的未來最低租金主要與其於東京及紐約的酒店（餘下租期分別為 68 年及 61 年）的未貼現租賃負債以及就其於倫敦的發展項目而須於 2022 年 1 月開始支付的 140 年未貼現固定租金相關。

此外，本集團亦為多項經營租約物業的承租人。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。

## 17. 毋須調整報告期間結束後事項

於報告期間結束後，董事擬派末期股息，詳情於附註 5 披露。

## 公司其他資料

### 企業管治

良好的企業管治對本集團應對不斷變化的監管及市場環境從而實現長遠發展而言至關重要。本公司董事局視企業管治為業務策略的重要一環。透過實踐正確的管治架構，董事局得以為整個集團秉持誠信、透明及負責任的文化。這將增強及維持股東及業務相關人士對本公司的信心。2017年報的管治章節概述了本公司的管治方針、措施及工作。

聯交所上市規則附錄十四企業管治守則（管治守則）構成本公司企業管治守則（香港上海大酒店守則）的基礎。董事局確認並應用管治守則內的所有原則於香港上海大酒店守則。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，詳情於企業管治報告披露。

本公司於年內一直遵守管治守則所載全部守則條文。

### 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，我們將致力在 2020 年前達成經濟、社會及環境方面的具體指標。

2017 企業責任及可持續發展報告詳盡論述我們履行 2020 願景的進展及有關本集團可持續發展的重要議題。企業責任及可持續發展報告遵循上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引中「不遵守就解釋」條文，並按全球報告倡議組織可持續發展報告標準核心方案之標準披露，匯報本集團的企業責任及可持續發展表現。畢馬威會計師事務所獲委託，依據環境、社會及管治報告核證企業責任及可持續發展報告的資料，並以此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告將與 2017 年報一同上載於本公司及聯交所的網站。

### 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於年內並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

### 董事及指定僱員買賣本公司證券

本公司已採納董事進行本公司證券交易的守則（證券守則），其條款的嚴格程度不遜於聯交所上市規則附錄十的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（標準守則）所載的規定準則。

本公司已向全體董事個別查詢年內是否有違反標準守則及證券守則，董事已確認完全遵守標準守則及證券守則所載的規定準則。

由於指定僱員（包括高級管理人員）可能會不時知悉內幕消息，故本公司已將證券守則的涵蓋範圍進一步擴展至該等僱員。所有指定僱員亦已確認完全遵守本公司所採納有關指定僱員在進行本公司證券交易時規定的守則。

## 末期股息

董事局建議派發截至2017年12月31日止年度的末期股息，每股16港仙（2016年：每股15港仙）。倘於應屆股東週年大會（股東週年大會）上獲股東通過，有關股息將於2018年6月22日派發予於2018年5月17日名列股東名冊的股東。

建議的末期股息將提供以股代息選擇，股東可選擇以新繳足股份形式代替現金收取全部或部分末期股息。依據此項以股代息計劃發行的新股，須待聯交所上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情的通函及以股代息選擇表格，將於2018年5月23日寄予各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### 有關出席股東週年大會及於會上發言及投票之權利:

最後遞交轉讓文件時間	2018年5月3日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2018年5月4日至5月9日 (包括首尾兩天)
記錄日期	2018年5月9日
股東週年大會	2018年5月9日

### 有關收取末期股息之權利:

最後遞交轉讓文件時間	2018年5月14日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2018年5月15日至5月17日 (包括首尾兩天)
記錄日期	2018年5月17日
遞交以股代息選擇表格截止日期	2018年6月12日下午4時30分
末期股息派息日期	2018年6月22日

於暫停辦理股份過戶登記手續期間，將暫停辦理所有股份轉讓手續。凡欲獲得出席股東週年大會及於會上發言及投票、或欲獲派末期股息之權利，須於上述最後遞交轉讓文件時間前，將所有轉讓文件連同有關的股票送交本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理股份過戶登記手續。

## 股東週年大會及年報

股東週年大會將於2018年5月9日正午12時假座香港半島酒店舉行。股東週年大會通告及2017年報將約於2018年4月6日派送予各股東，並上載於本公司和聯交所的網站。

承董事局命  
公司秘書  
廖宜菁

香港，2018年3月16日

於本公告日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

*非執行主席*  
米高嘉道理爵士

*非執行副主席*  
包立賢

**執行董事**  
*董事總經理兼行政總裁*  
郭敬文

*營運總裁*  
包華

*財務總裁*  
馬修

**非執行董事**  
毛嘉達  
利約翰  
高富華  
陸士傑  
可飛利

**獨立非執行董事**  
李國寶爵士  
包立德  
卜佩仁  
馮國綸博士  
王菟鳴博士  
溫詩雅博士  
謝貫珩