

INTERIM REPORT 2019 中期報告



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

Stock Code 股份代號: 00045



In 2019, The Peninsula Hotels became the first and the only luxury hotel brand in the world to achieve a Forbes Travel Guide Five-Star rating for every hotel in its portfolio. This is the first time in the 61-year history of the Forbes Travel Guide that a single brand has achieved this status. The cover design of this report is inspired by the company's dedicated marketing campaign "A Perfect Ten" in celebration of the Forbes recognition.



2019年半島酒店集團旗下每一間酒店均榮獲《福布斯旅行指南》五星評級，成為全球首個也是唯一獲得此大滿貫殊榮的酒店集團。該獎項也是《福布斯旅行指南》61年歷史以來首次頒予同一品牌的殊榮。本中期報告之封面設計意念，乃源自本集團名為「十全十美」的市場推廣活動系列，以紀念此項來自福布斯的嘉許。

「這項卓越的獎項有賴我們全部十間酒店的員工辛勤努力，  
致力為客人提供水準一流的華貴服務。」

香港上海大酒店營運總裁包華 (中)  
與全球半島酒店總經理，於洛杉磯舉行的頒獎典禮。



## 目錄

62	公司概覽	93	中期財務報告
66	財務摘要	117	致董事局之審閱報告
67	行政總裁策略回顧	118	股東資料
78	財務概論	119	預訂及聯絡地址
87	公司其他資料		

# 公司概覽



## 酒店

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

香港上海大酒店的業務劃分為三個分部：酒店、商用物業、會所與服務。



香港半島酒店  
成立年份：1928年

房間數目：300 擁有權：100%



上海半島酒店  
成立年份：2009年  
房間數目：235 擁有權：50%



王府半島酒店  
收購年份：1989年  
房間數目：230 擁有權：76.6%



東京半島酒店  
成立年份：2007年  
房間數目：314 擁有權：100%



曼谷半島酒店  
成立年份：1998年  
房間數目：370 擁有權：50%



馬尼拉半島酒店  
成立年份：1976年  
房間數目：469 擁有權：77.4%



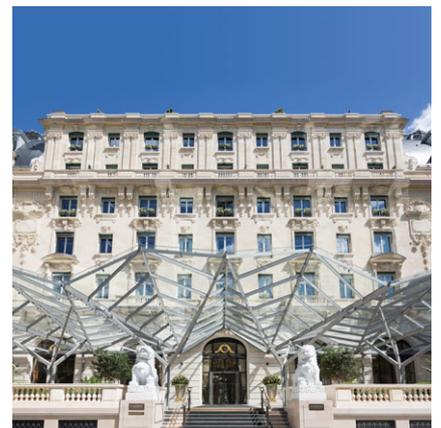
紐約半島酒店  
收購年份：1988年  
房間數目：235 擁有權：100%



芝加哥半島酒店  
成立年份：2001年  
房間數目：339 擁有權：100%



比華利山半島酒店  
成立年份：1991年  
房間數目：195 擁有權：20%



巴黎半島酒店  
成立年份：2014年  
房間數目：200 擁有權：20%

# 公司概覽

## 商用物業



淺水灣影灣園 (香港)

住宅及零售

成立年份：1976年及1989年

總樓面面積：1,058,455平方呎

擁有權：100%



半島辦公大樓 (香港)

成立年份：1994年

總樓面面積：75,082平方呎

擁有權：100%



山頂凌霄閣 (香港)

零售

成立年份：1996年

總樓面面積：116,768平方呎

擁有權：100%



21 avenue Kléber (法國巴黎)

辦公室及零售

收購年份：2013年

總樓面面積：44,218平方呎

擁有權：100%



聖約翰大廈 (香港)

辦公大樓

成立年份：1983年

總樓面面積：71,400平方呎

擁有權：100%



The Landmark (越南胡志明市)

辦公室及住宅

成立年份：1994年

總樓面面積：175,903平方呎

擁有權：70%

## 會所與服務



山頂纜車 (香港)  
成立年份：1888年  
擁有權：100%



泰國鄉村俱樂部 (泰國曼谷)  
成立年份：1996年  
擁有權：50%



鵝園高爾夫球會 (美國加州喀麥爾)  
收購年份：1997年  
擁有權：100%



半島會所管理及顧問服務  
成立年份：1977年  
擁有權：100%



半島商品  
成立年份：2003年  
擁有權：100%



大班洗衣 (香港)  
成立年份：1980年  
擁有權：100%

## 發展中項目



倫敦半島酒店  
擁有權：100%



伊斯坦堡半島酒店  
擁有權：50%



仰光半島酒店  
擁有權：70%

# 財務摘要

截至6月30日止6個月

	2019	2018 (經重列)	增加/ (減少)
<b>綜合損益表</b> (百萬港元)			
收入	2,791	2,850	(2%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	610	730	(16%)
營業盈利	319	427	(25%)
股東應佔盈利	254	630	(60%)
每股盈利(港元)	0.16	0.40	(60%)
基本盈利*	148	241	(39%)
中期股息	65	80	(19%)
每股中期股息(港仙)	4	5	(20%)
中期股息比率(倍)**	2.3x	3.0x	(23%)
利息保障倍數(倍) <sup>△</sup>			
— 不包括租賃負債利息	14.5x	14.2x	2%
— 包括租賃負債利息	4.4x	5.3x	(17%)
現金利息保障倍數(倍) <sup>△△</sup>	9.3x	10.9x	(15%)
銀行貸款加權平均總利率	2.3%	2.4%	(0.1pp)

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (經重列)	
<b>綜合財務狀況表</b> (百萬港元)			
資產總值	52,229	51,724	1%
股東應佔淨資產	38,797	38,664	—
經調整股東應佔淨資產 <sup>#</sup>	42,598	42,411	—
每股淨資產(港元)	23.82	23.97	(1%)
經調整每股淨資產(港元) <sup>#</sup>	26.15	26.29	(1%)
淨借貸			
— 不包括租賃負債	6,364	5,917	8%
— 包括租賃負債	9,515	8,940	6%
營業資金與淨負債比率 <sup>##</sup>			
— 不包括租賃負債及相關租賃利息	17%	22%	(5pp)
— 包括租賃負債及相關租賃利息	10%	14%	(4pp)
淨債務與歸屬股東應佔權益比率			
— 不包括租賃負債	16%	15%	1pp
— 包括租賃負債	25%	23%	2pp
淨債務與資產總值比率			
— 不包括租賃負債	12%	11%	1pp
— 包括租賃負債	18%	17%	1pp

截至6月30日止6個月

	2019	2018 (經重列)	
<b>簡明綜合現金流量表</b> (百萬港元)			
營運資金變動淨額前營業項目的淨現金收入	602	718	(16%)
現有資產的資本性開支	(242)	(200)	21%
新項目及投資的資本性開支	(611)	(678)	(10%)
<b>股價資料</b> (港元)			
最高股價	12.08	13.48	
最低股價	10.18	10.76	
於期末的收市股價	10.18	11.20	

\* 基本盈利不包括未變現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

\*\* 中期股息比率乃按基本盈利除以中期股息計算

△ 利息保障倍數按營業盈利除以淨融資費用計算

△△ 現金利息保障倍數按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去租金後除以已付銀行貸款淨利息計算

# 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，該等公允市值乃根據獨立物業估值師進行的估值計算

## 指年度化利息、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

## 引言

於2019年上半年，集團經歷了一段具挑戰性的時期。期內，環球政經局勢有欠明朗，一些主要業務市場的貿易緊張關係亦持續升溫。中美貿易戰對營商環境的影響難以量化，但在分析過業績後，相信香港及中國內地的酒店在期內同受不利影響。英國脫歐談判持續，法國爆發「黃背心」示威運動，皆令歐洲局勢出現不明朗的狀況，因而影響我們於2019年初的業務。於撰寫本報告之時，香港的政治示威活動自6月起爆發並仍然持續，我們十分關注示威活動對訪港旅客人數及本港廣泛的經濟穩定有何影響，並將繼續留意事態發展。

回顧本集團首6個月的業績表現，收入輕微下跌2%，原因是山頂纜車需暫停服務以進行大型升級工程，而部分酒店面對疲弱市況，當中對香港半島酒店和紐約半島酒店的影響尤為明顯。與此同時，營業費用相對維持穩定，升幅少於3%，而鑒於三個新酒店項目及山頂纜車升級工程的相關費用同告上升，我們認為此等營業費用的升幅已屬合理。然而，考慮到業務性質使然，令折舊開支及利息等固定成本高昂，加上香港投資物業的非營業及(非現金)重估收益較去年有所下降，為審慎起見，我們認為應告知股東，誠如2019年6月21日發布的盈利警告所示，未經審核股東應佔盈利或會按年大幅下降。

儘管需要面對不明朗的政經局勢，但我們長久的經營理念和價值觀始終如一。我們秉持長遠的發展理念，致力維持並提升資產及營運質素，冀望憑藉各物業長期的資本增值及經營收入持續增長，為股東創造可觀回報。

憑藉此策略，本人深信半島酒店是全球公認的頂級豪華的酒店品牌之一。本集團旗下酒店質素之高，足令旗下全部十間半島酒店均在2019年2月榮獲福布斯五星評級，相信我們是全球唯一獲得此大滿貫殊榮的酒店集團。

於當前的困難時刻，我們一如既往，專注於建立長遠的可持續發展業務，並且維持保守穩健的資本結構，協助集團業務抵禦市場波動的影響。我們亦繼續投放資源，提升資產質素及栽培人才，為員工提供培訓、學習及發展機會，並投資於科技及數碼技術，藉此提升營銷能力。雖然我們在倫敦面對沉重的成本壓力，但位於倫敦、伊斯坦堡及仰光的半島酒店項目，以及山頂纜車的升級工程均進展良好。整體上，我們於全球各地的營運部門及總部推行措施，以提升成本效益，並設法有效控制支出。

## 行政總裁策略回顧

### 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。

### 酒店分部

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	617	-7%	-7%
王府半島酒店	151	-1%	+5%
紐約半島酒店	316	-4%	-4%
芝加哥半島酒店	277	+4%	+4%
東京半島酒店	434	0%	+1%
曼谷半島酒店	140	-5%	-5%
馬尼拉半島酒店	119	+3%	+3%
<b>非綜合酒店</b>			
上海半島酒店	259	-15%	-10%
比華利山半島酒店	294	-1%	-1%
巴黎半島酒店	279	0%	+6%

### 亞洲

#### 香港半島酒店

於2019年上半年，香港半島酒店在平均房租方面佔有市場領導地位，但整體收益較去年同期下降7%，部分原因是2018年上半年的一項非經常性團體業務，而獲得個別性的業務表現。再加上本港尖沙咀區酒店供應增加，而豪華酒店業整體市場疲軟，令2019年上半年的營商環境充滿挑戰。

美國、中國內地及日本依然是我們的首三大市場。與去年同期相比，中美貿易戰相信對酒店出租率造成負面影響，然而，有關影響程度實在難以量化。與此同時，我們欣然報告，經過積極的銷售推廣工作後，來自台灣、南美及東歐市場的旅客數量正不斷增加。

我們一直致力推廣當代藝術。於2019年3月，香港半島酒店舉辦了「藝術迴響」(Art in Resonance)項目隆重開幕的慶祝活動，適逢世界知名的現代及當代藝術展－巴塞爾藝術展也在香港舉行，正好遙相呼應。香港半島酒店與備受敬重的策展人合作遴選，邀請珍妮特艾克曼(Janet Echelman)、伊萬納瓦羅(Iván Navarro)及添姆菲保羅邁爾斯(Timothy Paul Myers)等當代藝術家，以及來自上海的米丈建築(MINAX)團隊展示作品，而這場藝術饗宴更獲得藝術界人士及全球媒體一致好評。

半島辦公大樓業績持續向好，2019年上半年內全期租出，短期前景穩定。半島酒店商場出租率達83%，而香港整體高端零售環境依然疲弱。我們與高端奢華珠寶品牌合作，設計了一款精心訂製的特色下午茶，吸引賓客蒞臨商場。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
<b>THE PENINSULA</b> HONG KONG	617百萬港元			
	-7%	-7pp	-1%	-11%

## 上海半島酒店

上海半島酒店客房寬敞精緻，高級套房吸引高規格團體入住，因此得以在平均房租方面保持上海市場的領導地位。我們更喜獲《旅遊休閒》(Travel + Leisure) 雜誌評選為「上海最佳酒店」。儘管我們較同業佔有優勢，但由於市場劇烈的競爭及自2017年起酒店客房供應量大增，導致酒店於2019年上半年的出租率及平均可出租客房收入，跟去年相比表現偏軟。

中國內地市場繼續是我們最大的收入來源，來自俄羅斯及中東市場的旅客人數亦有所上升，而美國市場則見轉弱，相信是由於中美貿易戰影響企業旅遊和團體業務所致。目前，上海半島酒店仍是中國內地唯一一間擁有兩家米芝蓮星餐廳的酒店。然而，整體餐飲收入較去年同期下跌。

2019年6月，我們很榮幸能與世界頂尖的獨立藝術慈善機構「英國電影電視藝術學院」(BAFTA)合作，就推出全新項目「BAFTA展奕計劃(中國)」，於毗鄰酒店的租賃物業－外灘源壹號舉行活動，目的是發掘並培育亞洲新一代的創意人才。

上海半島酒店綜合項目除酒店外，還包括商場及一棟建有39套公寓的住宅大樓，截至2019年上半年合共售出29間住宅單位。半島酒店商場出租率達95%，而近期的租賃趨勢亦維持穩定。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA SHANGHAI	224百萬人民幣			
	-10%	-2pp	-4%	-7%

## 王府半島酒店

王府半島酒店於2018年進行大型翻新工程後，2019年上半年的平均可出租客房收入錄得增長。酒店上半年的房租領先同業，並喜獲《福布斯旅遊指南》列入「2019年全球最佳酒店客房」認可名單之中。

於2019年上半年，北京接待旅客人數略有減少，但預期酒店業仍會受惠於中國政府推動的「一帶一路」倡議所帶來的團體業務。我們正實施策略，致力促進來年的外交及團體預訂，在上半年更接待了多位國家元首，我們為此感到自豪。

我們翻新了多間餐廳，並為Jing餐廳重新定位，隨後推出了多項新的市場推廣活動，以提升酒店的餐飲業務。

半島酒店商場出租率為66%，並獲多個新奢華品牌進駐，一直深受賓客青睞。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA BEIJING	131百萬人民幣			
	+5%	-1pp	+7%	+5%

### 東京半島酒店

我們欣然報告，東京半島酒店年內表現強勁，上半年的平均可出租客房收入、平均房租及出租率同告上升。酒店業務於第一季度櫻花盛開季節尤其暢旺，來自美國、中國內地及日本當地市場的旅客人數均錄得增幅，而中東市場則繼續穩步增長。

由於婚宴市場及整體會展及獎勵旅遊活動業務需求轉弱，餐飲收入較去年同期下跌。2019年4月，新餐廳鮨和魂進駐酒店，該餐廳由米芝蓮二星名廚增田勵主理。酒店更推出獨家的水療及零售產品系列，讓水療業務收入得以保持強勁。我們亦推出了東京半島酒店的獨家高級限量版半島威士忌，產品於開始發售後數月內旋即售罄，深受市場歡迎。

2019年橄欖球世界盃賽及2020東京奧運會舉行在即，帶動訪日旅客數目持續飆升，因此，我們對來年的業績表現感到樂觀。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA T O K Y O	60.9億日圓			
	+1%	0pp	+7%	+6%

### 曼谷半島酒店

由於泰國經濟增長放緩，加上當地經歷自2014年來首次大選的不明朗因素，此等影響所及，曼谷半島酒店於年初時表現相對疲軟。再者，酒店物業附近需進行大規模的道路工程，亦影響了酒店的餐飲及宴會業務，對酒店業績造成負面影響。

儘管面對挑戰，酒店於2019年上半年的平均房租仍然錄得增長，其中，主要來自香港及東南亞的旅客數目增幅不俗，原因是泰國與該等地區達成了免簽證協定。2018年布吉島不幸發生翻船意外，導致泰國整體的團體旅遊人數有所下降，前往曼谷的中國內地旅客人數亦按年下跌。

我們的策略繼續著重於促進會展及獎勵旅遊活動業務及套房預訂。酒店推出了多項推廣活動，藉以提升餐飲業務收入。我們樂於將酒店定位為推動泰國藝術的先驅，並成為曼谷首間推出「駐店藝術家」計劃的豪華酒店，邀請泰國及國際藝術家入住酒店兩個月，並於特設的專用工作室裡創作，讓曼谷半島酒店成為百花齊放的藝術場地。水療業務表現理想，而酒店的商用區域也增加了零售空間，為賓客提供更多選擇。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA B A N G K O K	562百萬泰銖			
	-5%	-6pp	+8%	0%

## 馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店於2019年上半年的出租率及整體酒店收入均錄得增長，即使市場對價格非常敏感，而且市場競爭日益激烈，仍然不受影響。酒店的餐飲業務表現出色，幾乎所有餐廳均較去年取得收入增長。酒店於2019年4月啟動客房小型翻新項目，計劃在年底前翻新所有客房及套房。

在今年上半年度，菲律賓接待的外國旅客人數按年增長7%，其中，韓國市場仍維持首位，而中國內地則是增長最快的市場，按年取得雙位數增幅。長灘島重新開放，並著力發展「可持續旅遊」，可望進一步帶動2019年前赴菲律賓的觀光旅遊。

馬尼拉繼續發展成為高級美食勝地。我們與馬尼拉三位名廚攜手合作，年內將帶領15位亞洲名廚巧製一系列豪華晚宴。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA MANILA	792百萬披索			
	+3%	+5pp	-5%	+2%

## 美國

### 紐約半島酒店

對紐約半島酒店而言，2019年上半年別具挑戰，收入及出租率均較去年同期下跌。儘管來自其他市場的企業客戶業務暢旺，但中東市場整體仍受旅遊限制令及地緣政治緊張局勢影響。

酒店上半年的餐飲業務表現疲弱，而酒店頂層的玲瓏酒廊(Salon de Ning)在第二季受到豪雨反常天氣影響，更是不利於業績表現的部分原因。

我們在4月舉辦名為「家」(Home)的藝術展覽，展現「家庭」、「身分認同」與「社區」的概念，頌揚半島酒店對家庭及傳統的重視。展品包括徐道獲(Do Ho Suh)、Catherine Opie、Angel Otero、Ashley Bickerton、Heidi Bucher等藝術家的精選原創作品。

於上半年度，我們完成了酒店設施的升級工程，同時亦按法定要求，改善第五大道的行人路面，著力提升物業狀況。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA NEW YORK	41百萬美元			
	-4%	-7pp	+4%	-6%

## 行政總裁策略回顧

### 芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店上半年錄得增長，儘管市場上新供應不絕，加上市內大型會議減少令商務旅客數量下降，但平均可出租客房收入及平均房租仍處於市場領導地位。

即使面對激烈競爭，芝加哥半島酒店仍喜獲《貓途鷹》(Tripadvisor) 評選為「美國最佳豪華酒店」第1位，並獲美國U.S. News以及World Report評選為「伊利諾州最佳酒店」第1位及「美國最佳酒店」第2位，多項榮譽足證酒店自2016年完成翻新後廣受市場歡迎。於2018年開業的Z Bar在本年度上半年亦帶動了收入，並繼續拓展在社交媒體上的影響力。

於2019年上半年，我們就「芝城尊鑰」(Keys to the City) 專屬服務計劃新增了多項活動，突出芝加哥獨具魅力的美食、建築和文化，並提供獨家貴賓待遇，讓賓客暢遊多個旅遊勝地。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
<b>THE PENINSULA</b> CHICAGO	35百萬美元			
	+4%	0pp	0%	+1%

### 比華利山半島酒店

比華利山半島酒店於2019年7月榮獲《旅遊休閒》(Travel + Leisure) 雜誌評為「大洛杉磯地區最佳酒店」第1位，並自1993年起，每年均榮獲AAA五鑽大獎及福布斯五星酒店評級。The Belvedere餐廳亦是洛杉磯唯一獲得AAA五鑽大獎的餐廳。

相比去年同期，酒店的收入和出租率均輕微下降，反映市內整體市場不景，以及豪華酒店供應上升。由於中東政局持續不穩，加上受到美國政府的旅遊政策影響，過往表現穩健的中東市場在初夏時亦較往年疲弱。春天異常寒冷多雲的天氣，亦為餐飲收入帶來了不利影響，其中屋頂花園餐廳(The Roof Garden)所受影響尤為嚴重。

為應對上半年的市場不景狀況，我們不但採取了全新的市場推廣策略以推動業務，更實施了成本控制措施，實行雙管齊下。在5月，我們全面重新設計曾經獲獎的半島水療中心，並引入全新的高端產品系列，成功吸引市場關注。我們在露台舉辦名為「新晉藝術家系列」(Emerging Artist Series)的全新活動，向充滿活力的洛杉磯街頭藝術致敬，活動收益捐贈予關注同志社群(LGBT)心理健康的慈善機構The Trevor Project。於2019年上半年，我們在The Belvedere餐廳舉辦「點心星期天」(dim sum Sundays)活動，還為兒童開設名為「半島魅力露營」(Camp Peninsula)的項目，以吸引家庭旅客。我們與娛樂事業依舊緊密聯繫，於各大頒獎典禮舉行期間，比華利山半島酒店仍是眾多名人明星的首選酒店。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
<b>THE PENINSULA</b> BEVERLY HILLS	38百萬美元			
	-1%	-1pp	+1%	0%

## 歐洲

### 巴黎半島酒店

在2019年上半年，巴黎繼續受到始於2018年的「黃背心」示威運動影響。由於部分示威運動在酒店附近一帶進行，因此影響了酒店在2019年初的營運表現，幸而，酒店業務於第二季有所改善。目前形勢相信已告穩定，我們對2019年下半年持審慎樂觀態度。

整體而言，巴黎半島酒店於平均可出租客房收入、出租率和平均房租方面皆錄得增長。我們著重於促進團體和會展及獎勵旅遊活動業務，而且很榮幸能在上半年接待數個外交使團，其中一個更屬於高規格的國事訪問團。餐飲業務收入理想，其中，雲雀樓頂餐廳酒吧(L'Oiseau Blanc)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，該餐廳現已成為巴黎名人和上流社會的熱門餐飲場所，而克勒貝爾酒吧(Le Bar Kléber)亦表現不俗。我們正為莉莉中菜廳(Lili)實施新推廣策略及市場定位。

我們於2019年2月舉辦「半島經典中的經典大獎」(The Peninsula Classics Best of the Best Award)，吸引了眾多老爺車迷及名人參與，並獲傳媒廣泛報道。

THE PENINSULA PARIS	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
	31百萬歐元			
	+6%	+1pp	+8%	+8%

### 商用物業分部

商用物業	收入	變動	
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
淺水灣綜合項目	329	+5%	+5%
山頂凌霄閣	93	-7%	-7%
聖約翰大廈	27	+1%	+1%
The Landmark	19	-1%	+1%
21 avenue Kléber	12	0%	+6%

儘管本港的豪華住宅市場表現疲弱，本集團最大型的住宅物業淺水灣綜合項目於上半年仍錄得增長，收入及出租率同告上升。

我們實施了多項宣傳活動，藉此推動餐飲業務，其中包括推出全新的下午茶餐單，以及推廣東南亞餐廳香辣軒(Spices)作為舉辦企業活動的理想場地，餐飲業務收入在上半年因而錄得升幅。露台餐廳(The Verandah)位處淺水灣的絕佳位置，坐擁淺水灣美景，繼續成為賓客心目中理想的婚宴場所，而2018年開業的戶外場地—Breeze亦深受居民及訪客歡迎。我們配合香港巴塞爾藝術展的舉行時間，首度舉辦公共藝術展覽「Art @the Bay時間流動」，展出香港藝術家曾敏富名下兩件雕塑及七件藝術裝置。

淺水灣購物商場在年內大部分時間的出租率達99%，場內集合各種生活時尚店鋪、健康生活設施以及各類精品店，琳瑯滿目。

山頂凌霄閣的鋪位於2019年上半年全數租出，但由於山頂纜車暫停服務，收入下跌7%，而且一如2018年報預警所言，頂層露天觀景台凌霄閣摩天台428亦因此受到影響。我們亦計劃了多項重大銷售及推廣策略，繼續積極推動山頂的業務。

## 行政總裁策略回顧

坐落於山頂纜車花園道總站的**聖約翰大廈**提供位處優越地段的辦公室空間。該物業於2019年上半年全數租出，收入穩定。

**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層高住宅兼辦公室物業。儘管市場競爭激烈，辦公室收入及出租率按年同比仍維持穩定，但住宅方面則較去年同期下跌。The Landmark在競爭激烈的市場中繼續廣受歡迎並處於領導地位，憑藉其卓越的管理及設施贏得多項大獎。

**21 avenue Kléber**的地理位置優越，毗鄰Avenue Kléber的巴黎半島酒店，與凱旋門亦僅咫尺之遙，信步可達。該物業已獲得國際「建築研究組織建築環境評估法」(簡稱BREEAM)「優異」級別及HQE「傑出」級別環境認證，符合歐洲最高級別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商舖，收入較去年同期上升6%。

## 會所與服務分部

會所與服務	收入	變動	
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
山頂纜車	46	-31%	-31%
泰國鄉村俱樂部	36	+4%	+3%
鵝園高爾夫球會	61	+7%	+7%
半島會所管理及顧問服務	3	+17%	+17%
半島商品	31	-1%	-1%
大班洗衣	27	-1%	-1%

**山頂纜車**是香港最受歡迎的旅遊景點之一，由香港上海大酒店經營至今已歷131年。於2019年4月至7月期間，山頂纜車暫停服務，以便進行早前公布並獲得香港特區政府於2018年批准的升級工程。受纜車服務暫停影響，2019年上半年的收入下跌31%，而且，誠如2018年報及2019年6月刊發的盈利警告所提及，集團盈利亦因此受到重大影響。升級工程包括加設有蓋排隊等候區，內設娛樂設施，最多可容納1,300名乘客。新纜車的載客量將由目前的每班120名乘客增至210名，屆時將可大大縮短旅客的等候時間。升級工程預計將於2021年完工，工程費用達684百萬港元，全數由香港上海大酒店出資。纜車將於第二階段施工期間暫停服務，屆時將會對集團於2020年的盈利帶來負面影響。

儘管高爾夫球會籍銷售有所增加，而我們亦已實施策略控制開支，但由於泰國政局尚欠明朗，導致旅客數量下跌，位於曼谷附近的**泰國鄉村俱樂部**於2019上半年的表現備受考驗。我們已聯同曼谷半島酒店合辦更多相互推廣活動，以進一步提高俱樂部的知名度。

**鵝園高爾夫球會**方面，我們籌辦了各項全新的推廣活動，例如安排「日落穿梭巴士」(Sunset Shuttle)接載賓客前往海灘觀賞日落景致、讓賓客租借單車四處遊覽喀麥爾的風光，帶動收入按年上升7%。高爾夫球會籍銷售及球場使用率亦較去年同期上升。「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)是半島特色活動之一，於2019年5月吸引了超過3,000名車迷參加，受歡迎程度日增，亦是Harley-Davidson新型電動電單車全球發布會的舉行場地，配合在8月份舉辦且備受矚目的「鵝園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering)活動，成為了老爺車迷不容錯過的世界一大盛事。

半島會所管理及顧問服務收入較去年同期微升。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The Refinery(前稱Butterfield's)。香港銀行家會所將於2020年10月由中環置地廣場遷至中環干諾道中盈置大廈。

由於整體企業零售市場及位於香港國際機場的半島精品店的銷情放緩，半島商品的收入較去年同期微跌1%。半島商品正計劃拓展亞洲市場，並將於主要城市增設精品店，同時亦會於大中華地區加強網上銷售、開拓經銷渠道，以及提高市場品牌知名度。

大班洗衣的收入與去年同期持平，目前正實施多項市場推廣策略，進一步提高自動化程度，務求推動新業務增長。

## 發展中項目

### 倫敦半島酒店

香港上海大酒店持有倫敦半島酒店的租賃權益長達150年之久。該物業地段優越，位處貝爾格拉維亞區(Belgravia)，俯瞰海德公園角(Hyde Park Corner)、威靈頓拱門(Wellington Arch)、綠園(Green Park)及白金漢宮花園。我們正在興建設有189間客房的半島酒店，以及26套可供出售的豪華住宅公寓。該項目早前匯報的工程預算約為650百萬英鎊，然而，近期收回的標書卻令我們面對沉重的成本壓力，我們現正全面檢討工程預算。

該項目施工進度理想，首棟主要大樓已於2019年6月19日舉行平頂儀式。地下挖掘及結構工程將持續一段時間。

我們已就發展項目的公寓展開若干私人推廣活動，並樂見項目至今銷情不俗。

該酒店及公寓項目定於2021年落成，我們冀望該項目能成為倫敦市場豪華酒店及服務的新典範。

### 伊斯坦堡半島酒店

於2015年7月，我們與Doğuş Holding及BLG訂立股東協議，同意成立合資公司，由香港上海大酒店擁有其50%股份，於土耳其伊斯坦堡發展建議酒店項目。訂約各方已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將出資50%。

該項目的施工現場出現無法預料的情況，處理原有歷史建築的工作亦別具難度，導致部分工期延誤，現時目標是於2021年下半年開幕。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，以及海濱翠綠花園區域。

伊斯坦堡是東西文化薈萃的歷史名城，景色怡人。伊斯坦堡半島酒店位處博斯普魯斯(Bosphorus)海峽峽岸，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，當中除了包括伊斯坦堡半島酒店外，還會建有海濱長廊、博物館、藝術畫廊、餐廳、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。我們相信長遠而言，伊斯坦堡是全球首屈一指的商業及旅遊勝地之一。

## 行政總裁策略回顧

### 仰光半島酒店

本公司於2014年1月與祐瑪(Yoma Strategic Investments Ltd.)及First Myanmar Investment Public Company Limited(「FMI」)訂立股東協議，收購位於緬甸仰光市中心一個建議酒店發展項目的70%多數權益。該項目的原址為前緬甸鐵路公司總部，現有建築物正重建成為仰光半島酒店，毗鄰名為Yoma Central(前稱Landmark Development)的多用途發展項目。本集團亦會藉出售及管理仰光半島酒店公寓而獲得品牌收益。該豪華住宅公寓與酒店相鄰，由Meeyahta Development Limited負責發展，而Meeyahta Development Limited為本集團的合作夥伴祐瑪與FMI、三菱商事(Mitsubishi Corporation)、三菱地所株式會社(Mitsubishi Estate Corporation)、亞洲開發銀行(Asian Development Bank)及國際金融集團(International Finance Corporation)等共同組建的合資公司。

於2018年，由於小部分古跡建築外牆倒塌，導致施工進度延誤。我們現正處理保險索償事宜，並盡量減少工期延誤所造成的影響。儘管現時尚未落實經修訂的工期時間表，但目前仍然預期有關項目於2021年竣工。

仰光半島酒店將設有88間高樓底的華麗客房，以及帶有室外游泳池的熱帶園景花園。

本集團的整體投資額約為130百萬美元，當中包括租賃權益價值及預計發展成本。

### 人力資源

我們於2019年6月召開環球人力資源會議，集團各人力資源主管均有出席。我們深信，是次會議的主題「薪火一點燃未來」反映我們對旗下人才的願景，同時寄語他們應心懷熱忱、各司其職。我們正著手為倫敦、伊斯坦堡和仰光半島酒店延攬人才，而人力資源團隊今年亦到訪各間酒店學院為學員講解招聘流程。

由本人引領的「2025革新」(WorkPlace 2025)，務求旗下團隊能有效地演進，推動工作環境與時並進。為此，我們不斷招聘傑出的領導人才，開辦更多有利身心健康的計劃，以及改善員工投入度的策略。集團內部的跨部門交流活動成效卓著，共有189名員工報名參加今年的活動，人數較去年的142名有所上升。我們亦欣然報告，2019年員工投入度調查的回應率達89%，當中91%受訪員工表示為任職於香港上海大酒店而感到自豪。

截至2019年6月30日止，7,557名全職員工，而我們亦欣然報告，員工自願離職率為9.6%，遠低於同業。

### 尊尚傳承

尊尚傳承為集團長遠經營理念的重要一環。我們致力妥善管理風險，積極把握合適商機，並同時為賓客及客戶提供貼心的可持續服務，令他們感到賓至如歸。

我們於2019年上半年繼續向目標邁進，務求於2020年前停用即棄塑膠物料，同時節約能源和用水。身為全球非牟利、以無碳經濟為目標的組織聯盟－We Mean Business的新成員，我們正倡議就食水風險及氣候資料披露方面制定氣候變化解決方案。我們於香港及菲律賓推行紡織品回收再造及升級再造試驗計劃，另正著手為酒店業開發一個可持續海鮮採購共享網上平台，方便業界採購可持續海鮮，並擬於2019年底推出。

總括而言，我們樂見良好的進展，並已達成了85%的承諾，也會繼續專注於切實執行「賓客、員工及所屬城市」三大範疇的工作。

## 展望

展望未來，全球局勢有欠明朗，而我們業務所在的部分地區(包括香港市場)亦面臨地緣政治不穩的局面。我們憂慮政局不明或會影響業績表現，尤以香港地區為甚，因為集團有一定的收入比例源自香港。股東務須注意，我們目前與泰國業務夥伴仍就曼谷半島酒店及泰國鄉村俱樂部未來的管理安排存有爭議，並正與業務夥伴協商解決方案。

我們正實行多項新策略以推動來年的業務發展，包括推動中國內地業務、改進餐飲業務策略及加強數據分析。由於日本快將舉行2019年橄欖球世界盃賽及2020年東京奧運會，我們對東京半島酒店的業績感到樂觀。預期倫敦、伊斯坦堡及仰光半島酒店於2021年開業後，可望進一步提高集團的知名度。

誠如早前向股東宣布，山頂纜車需於升級改善工程期間，暫停服務並作出臨時服務安排。山頂纜車業務於2020年仍將受到不利影響。然而，我們相信有關工程長遠可大幅提升訪客體驗，並有助加強香港旅遊業的形象。

總括而言，本公司的財務狀況保持穩健，有賴團隊的積極主動、敬業樂業及努力實現公司長遠目標。我們深信要成為世界一流酒店企業，事無大小必須一絲不苟，堅持優質服務，提供無與倫比的設施。集團領導團隊力求完美的信念，亦體現於各總經理、設計師、項目團隊、營運團隊及業務夥伴精益求精的態度，矢志建立享譽世界的酒店品牌，堅持實踐獨特的品牌定位。本人謹此衷心感謝全體同仁多年來貢獻良多，令公司得以屢創佳績。



郭敬文  
2019年8月7日

## 財務概論

中期報告包括截至2019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核數師畢馬威會計師事務所審閱。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載於第117頁。

### 編製原則

本集團的中期財務報告是按照香港會計師公會頒布的香港會計準則第34條*中期財務報告*的規定編製。

### 於採納香港財務報告準則第16條：租賃時重列比較數字

本集團為若干投資物業的擁有人及出租人，該等物業出租予第三方以賺取租金。本集團亦為若干物業的承租人，包括其於紐約及東京的酒店，以及位於倫敦的發展項目。

於過往的財務報表中，本集團投資物業的租金收入及本集團租賃資產的租賃付款均根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第17條：*租賃*分類為經營租賃付款，據此，租賃項下的付款於租期的會計期間在本集團的綜合損益表中確認。

香港會計師公會於2016年頒布香港財務報告準則第16條：*租賃*，以取代香港會計準則第17條，於2019年1月1日開始的會計期間生效。香港財務報告準則第16條大致沿用香港會計準則第17條項下適用於出租人的會計政策。然而，根據香港財務報告準則第16條，承租人須就所有租賃按未來最低租賃付款的現值確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下及低價值資產的租賃除外。於初步確認後，使用權資產自租約開始日期起至使用權資產的可用期限或租期屆滿之日(以較早者為準)止按直線法折舊。租賃負債於各會計期末重新計量，以反映未償還租賃負債產生的利息及已作出的租賃付款。

採納香港財務報告準則第16條，構成本集團會計政策的一項變動。本集團已根據香港財務報告準則第16條的過渡條文予以追溯應用。因此，本集團於2018年1月1日及2018年12月31日的綜合財務狀況表的年初結餘，以及本集團於截至2018年6月30日止6個月相應期間的綜合損益表的若干比較數字(包括租金及水電、利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利、折舊及攤銷、融資費用及股東應佔盈利)均已予重列。有關此過渡對本集團財務報表的影響的詳情，載於第99至103頁的財務報表附註2。

## 本集團的基本盈利

本集團的營運業績主要來自營運酒店、租售豪華住宅公寓及出租辦公室及零售物業、營運山頂纜車及商品零售。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，本集團須在綜合損益表載入非營業項目，例如投資物業公允價值變動。為了更好地反映本集團的表現，本集團提供股東應佔基本盈利的計算方式。該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。

截至2019年6月30日止6個月，本集團的股東應佔基本盈利為148百萬港元，減少39%。有關本集團2019年上半年整體交易業績及個別業務表現的進一步詳情，載於本財務概論第80至84頁及行政總裁策略回顧第67至75頁。

百萬港元	截至6月30日止6個月		
	2019	2018 (經重列)	2019/2018 變動
股東應佔盈利	254	630	
投資物業公允價值變動調整*	(106)	(389)	
股東應佔基本盈利	148	241	(39%)

\* 包括本集團應佔上海半島酒店重新估值變動，扣除稅項及非控股股東權益

## 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2019年6月30日的公允價值，詳情載於第85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淨資產將增加10%，達至42,598百萬港元。

百萬港元	於2019年6月30日	於2018年12月31日 (經重列)
於財務狀況報表中股東應佔淨資產	38,797	38,664
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	4,119	4,092
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(318)	(345)
	3,801	3,747
經調整股東應佔淨資產	42,598	42,411
每股淨資產(港元)	23.82	23.97
經調整每股淨資產(港元)	26.15	26.29

## 財務概論

### 損益表

誠如本公司於2019年6月21日所發布的盈利警告所述，本集團截至2019年6月30日止6個月的業績受以下因素的負面影響：香港及美國兩間酒店的收入減少、計劃暫停山頂纜車的服務以進行重要升級工程，以及本集團香港投資物業的未變現重新估值收益減少。

本集團截至2019年6月30日止6個月的綜合損益表載於第93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80至84頁的評註一併閱讀。

百萬港元	截至6月30日止6個月		
	2019	2018 (經重列)	2019/2018 變動
收入	<b>2,791</b>	2,850	(2%)
經營成本	<b>(2,181)</b>	(2,120)	3%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>610</b>	730	(16%)
折舊及攤銷	<b>(291)</b>	(303)	(4%)
淨融資費用	<b>(72)</b>	(80)	(10%)
應佔合資公司的業績	<b>(4)</b>	(13)	(69%)
應佔聯營公司的業績	<b>(18)</b>	(20)	(10%)
投資物業公允價值增值	<b>102</b>	391	(74%)
稅項	<b>(67)</b>	(75)	(11%)
全期盈利	<b>260</b>	630	(59%)
非控股股東權益	<b>(6)</b>	-	不適用
股東應佔盈利	<b>254</b>	630	(60%)

### 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，其中兩間由本集團的聯營公司持有，另一間由本集團的合資公司持有。在經營酒店之外，本集團亦營運商用物業分部，從事開發及租售豪華住宅公寓，並於亞洲和歐洲的市中心黃金地段出租辦公室及零售物業。本集團第三個業務分部提供旅遊及休閒、零售及批發商品、會所管理及其他服務，包括香港最受歡迎的旅遊景點之一：山頂纜車。

截至2019年6月30日止6個月的總收入(包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額)減少3%至3,035百萬港元。以業務分部及以地域分部劃分的收入概要列於下頁。

## 以業務分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2019/2018 變動
	2019			2018			
	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	2,101	244	2,345	2,158	268	2,426	(3%)
商用物業	486	-	486	473	-	473	3%
會所與服務	204	-	204	219	-	219	(7%)
	<b>2,791</b>	<b>244</b>	<b>3,035</b>	2,850	268	3,118	(3%)

## 以地域分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2019/2018 變動
	2019			2018			
	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	1,175	-	1,175	1,231	-	1,231	(5%)
其他亞洲地區	922	129	1,051	926	153	1,079	(3%)
美國及歐洲	694	115	809	693	115	808	-
	<b>2,791</b>	<b>244</b>	<b>3,035</b>	2,850	268	3,118	(3%)

集團收入主要來自酒店分部，佔總收入77%(2018年：78%)。酒店分部收入減少，主要是因為香港新客房供應，以及中美貿易戰導致整體市況不佳。人民幣及日圓貶值亦導致酒店分部收入負增長。

商用物業分部表現理想，淺水灣綜合項目的出租率及租金收入增加。會所及服務分部收入減少，主要由於計劃暫停山頂纜車的服務，以進行重要升級工程，有關工程將於日後顯著提升纜車載客量。

有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第68至75頁的行政總裁策略回顧。

## 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

截至2019年6月30日止6個月的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利包括本集團的聯營公司及合資公司的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利實際份額，減少16%至662百萬港元。以下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。

### 以業務分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

百萬港元	截至6月30日止6個月						2019/2018 變動
	2019			2018 (經重列)			
	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	338	52	390	428	60	488	(20%)
商用物業	267	-	267	286	-	286	(7%)
會所與服務	5	-	5	16	-	16	(69%)
	<b>610</b>	<b>52</b>	<b>662</b>	730	60	790	(16%)

### 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	截至6月30日止6個月						2019/2018 變動
	2019			2018 (經重列)			
	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	460	-	460	542	-	542	(15%)
其他亞洲地區	148	36	184	164	44	208	(12%)
美國及歐洲	2	16	18	24	16	40	(55%)
	<b>610</b>	<b>52</b>	<b>662</b>	730	60	790	(16%)

於2019年上半年，酒店分部的合併利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下降3個百分點至17%，主要是因為香港半島酒店和紐約半島酒店的盈利率下降。商用物業分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率減少乃主要由於物業稅及產生的維修費用增加，而會所及服務分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率減少，則主要由於計劃暫停山頂纜車的服務，以進行重要升級工程。

## 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率

	截至6月30日止6個月					
	2019			2018 (經重列)		
	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	16%	21%	17%	20%	22%	20%
商用物業	55%	-	55%	60%	-	60%
會所與服務	2%	-	2%	7%	-	7%
整體利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率	22%	21%	22%	26%	22%	25%
地域						
香港	39%	-	39%	44%	-	44%
其他亞洲地區	16%	28%	18%	18%	29%	19%
美國及歐洲	-	14%	2%	3%	14%	5%

## 投資物業公允價值增值

本集團的投資物業已於2019年6月30日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。公允價值增值指102百萬港元(2018年：391百萬港元)的本集團投資物業的重估盈餘淨額，主要由於淺水灣綜合項目的評估市值增值，而香港半島酒店及王府半島酒店商場的評估市值則下跌。香港半島酒店商場的評估市值下跌，反映香港高端零售市場的狀況。王府半島酒店商場的評估市值下跌主要由於餘下租期縮短。

## 應佔合資公司的業績

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(設有39套公寓，迄今已售出29個單位)組成。按平均房租計，上海半島酒店在其競爭組別內繼續領先市場。上海外灘半島酒店有限公司亦從其期內尚未出售之住宅公寓獲得租賃收入。

於2019年上半年，在計入酒店及商場業務、住宅租賃收入後，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73百萬港元(2018年：88百萬港元)。在計入折舊及利息(2018年：及酒店商場的未變現重新估值虧損)之後，上海外灘半島酒店有限公司錄得會計虧損7百萬港元(2018年：26百萬港元)。而本集團的應佔虧損為4百萬港元(2018年：13百萬港元)。

上海半島酒店的經營表現載於第69頁之行政總裁策略回顧。

## 財務概論

### 應佔聯營公司的業績

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。本集團應佔該等酒店的虧損淨額為18百萬港元(2018年：20百萬港元)。

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72及第73頁之行政總裁策略回顧。

### 財務狀況表

本集團於2019年6月30日的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產金額為38,797百萬港元，即每股價值為23.82港元(2018年12月31日：每股23.97港元)。本集團於2019年6月30日及2018年12月31日的資產及負債的主要組成載於以下圖表。

百萬港元	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (經重列)	2019/2018 變動
固定資產	<b>44,932</b>	44,276	1%
持作出售發展中物業	<b>3,270</b>	3,121	5%
其他長期資產	<b>2,344</b>	2,305	2%
銀行存款及現金	<b>842</b>	1,178	(29%)
其他資產	<b>841</b>	844	-
	<b>52,229</b>	51,724	1%
帶利息貸款	<b>(7,206)</b>	(7,095)	2%
其他負債	<b>(5,634)</b>	(5,429)	4%
	<b>(12,840)</b>	(12,524)	3%
淨資產	<b>39,389</b>	39,200	-
代表			
股東資金	<b>38,797</b>	38,664	-
非控股股東權益	<b>592</b>	536	10%
權益總額	<b>39,389</b>	39,200	-

### 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。

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)則按獨立估值師所評估的公允價值列賬。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2019年6月30日的估值。

本集團的酒店、商用及其他物業(包括透過聯營公司及合資公司所持有)於2019年6月30日的賬面價值與公允價值的概要，載於以下圖表。

	集團權益	2019年6月30日		2018年12月31日	
		物業的100%價值(百萬港元)			
		公允價值	賬面值*	公允價值	賬面值*
<b>酒店物業**</b>					
香港半島酒店	100%	<b>12,265</b>	<b>9,850</b>	12,360	9,954
紐約半島酒店	100%	<b>2,301</b>	<b>1,685</b>	2,356	1,689
王府半島酒店	76.6% <sup>△</sup>	<b>1,554</b>	<b>1,521</b>	1,614	1,590
東京半島酒店	100%	<b>1,742</b>	<b>1,523</b>	1,681	1,507
芝加哥半島酒店	100%	<b>1,332</b>	<b>1,232</b>	1,332	1,253
曼谷半島酒店	50%	<b>716</b>	<b>670</b>	676	615
馬尼拉半島酒店	77.4%	<b>115</b>	<b>114</b>	109	108
上海半島酒店 <sup>#</sup>	50%	<b>2,957</b>	<b>2,500</b>	2,964	2,548
巴黎半島酒店 <sup>#</sup>	20%	<b>5,217</b>	<b>5,048</b>	5,357	5,133
比華利山半島酒店 <sup>#</sup>	20%	<b>2,632</b>	<b>419</b>	2,632	434
		<b>30,831</b>	<b>24,562</b>	31,081	24,831
<b>商用物業</b>					
淺水灣綜合項目	100%	<b>17,932</b>	<b>17,932</b>	17,769	17,769
山頂凌霄閣	100%	<b>1,478</b>	<b>1,478</b>	1,467	1,467
聖約翰大廈	100%	<b>1,216</b>	<b>1,216</b>	1,198	1,198
上海公寓	100%	<b>402</b>	<b>402</b>	402	402
21 avenue Kléber	100%	<b>711</b>	<b>711</b>	711	711
The Landmark	70% <sup>△△</sup>	<b>53</b>	<b>53</b>	56	56
		<b>21,792</b>	<b>21,792</b>	21,603	21,603
<b>其他物業</b>					
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	50%	<b>255</b>	<b>285</b>	242	273
鵝園渡假酒店、高爾夫球場及 空置土地	100%	<b>296</b>	<b>282</b>	296	277
位於泰國的空置土地	50%	<b>462</b>	<b>462</b>	433	433
其他	100%	<b>400</b>	<b>214</b>	392	214
		<b>1,413</b>	<b>1,243</b>	1,363	1,197
<b>發展中的物業**</b>					
倫敦半島酒店	100%	<b>4,979</b>	<b>4,979</b>	4,465	4,465
仰光半島酒店	70%	<b>486</b>	<b>486</b>	438	438
伊斯坦堡半島酒店 <sup>#</sup>	50%	<b>708</b>	<b>708</b>	594	594
		<b>6,173</b>	<b>6,173</b>	5,497	5,497
<b>總市值／賬面值</b>		<b>60,209</b>	<b>53,770</b>	59,544	53,128

\* 不包括根據香港財務報告準則第16條：租賃資本化的使用權資產的賬面值

\*\* 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

# 這些物業由聯營公司／合資公司持有

\*\* 董事局認為，所有發展中物業的公允價值接近其賬面值

## 財務概論

### 現金流量表

本集團截至2019年6月30日止6個月的簡明綜合現金流量表列於第97頁。下表概述導致本集團於2019年首6個月的的主要現金流動。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2019	2018 (經重列)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	610	730
稅項支付	(8)	(12)
扣除營運資金變動淨額前的營業項目的淨現金收入	602	718
營運資金變動	40	(6)
現有資產的資本開支		
— 山頂纜車升級工程	(54)	(7)
— 其他	(188)	(193)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	400	512
新項目及投資的資本開支		
— 倫敦半島酒店	(490)	(476)
— 仰光半島酒店	(51)	(93)
— 伊斯坦堡合資公司的資本注資	(70)	(109)
扣除股息、其他付款及融資項目的淨現金流出	(211)	(166)

### 庫務管理

本集團的庫務活動，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(不包括租賃負債)增長8%至6,364百萬港元(2018年12月31日：5,917百萬港元)，平均期限為3.2年(2018年12月31日：3.7年)。此上升主要由於倫敦半島酒店支付項目款項所致。於2019年6月30日，本集團的淨債務與資產總值比率維持於12%的健康水平(2018年12月31日：11%)。按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去租賃付款除以已付銀行貸款淨利息計算之現金利息保障倍數降至9.3倍(2018年：10.9倍)。

除本集團的合併借貸外，比華利山半島酒店(本集團擁有20%權益)、上海半島酒店(本集團擁有50%權益)及巴黎半島酒店(本集團擁有20%權益)亦從銀行取得無追索權借貸。由於擁有該等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總負債納入計算，於2019年6月30日的總借貸總額(不包括租賃負債)將為8,412百萬港元(2018年12月31日：8,307百萬港元)。

於2019年6月30日，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重增加至79%(2018年12月31日：73%)，主要乃由於使用其剩餘現金提前償還港元浮動利率貸款。計入對沖活動後，期內加權平均總利率小幅度下降至2.3%(2018年：2.4%)。

本公司透過密切監察貸款組合以及取得充足貸款額以應付其負債及承擔所需，從而管理其流動資金風險。

## 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。透過實施正確的管治架構，董事局得以為整個集團秉持誠信、負責任及具透明度的文化，從而增強及維持股東及業務相關人士對本公司的信心。2018年報的管治章節概述了本公司的管治方針和其重點及工作。

聯交所上市規則附錄十四企業管治守則(管治守則)構成香港上海大酒店企業管治守則(香港上海大酒店守則)的基礎。董事局認同管治守則內的相關原則，而香港上海大酒店守則已應用管治守則內的所有原則。截至2019年6月30日止6個月內，本公司均遵守管治守則的所有守則條文及建議最佳常規，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2018年報第151頁的企業管治報告披露。

### 風險管理及內部監控

有效的風險管理在本集團全面實現策略目標方面擔當著重要角色。本集團的風險管理方針是根據業務策略來制訂，以長期優化旗下資產組合的質素，確保業務持續發展，提供高水準的尊尚服務，秉持誠信的優良傳統，以及尊重歷史傳承。本集團的風險管治方針及主要風險詳情於2018年報的管治一節披露。

董事局已審議並確認審核委員會對本集團風險管理及監控系統的成效評估。具體而言，2019年上半年並無發現任何可能嚴重影響本集團之營運、財務申報及合規監控之事宜，而現有的風險管理及內部監控系統維持有效及充足。

### 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願景專注「賓客、員工及所屬城市」三大重點領域並涵蓋我們所有業務分部，具體列明我們所訂立有關經濟、社會和環保的2020目標。

2018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。該報告遵循香港聯合交易所有限公司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」條文的披露要求，同時包括多項相關的建議披露，並符合全球報告倡議組織的可持續發展報告標準：核心選項，及參考國際綜合報告委員會(IIRC)的國際綜合報告框架(與2018年報一併閱讀)和氣候相關財務披露工作小組(TCFD)予以編製。畢馬威會計師事務所獲委託，依據環境、社會及管治報告指引核實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已登載於本公司及聯交所網站。

## 公司其他資料

### 董事局及董事委員會

於本報告日期，董事局及董事委員會的組成如下：

非執行董事	執行董事	獨立非執行董事
米高嘉道理爵士   非執行主席	郭敬文   董事總經理兼行政總裁	李國寶爵士 
包立賢     非執行副主席	包華 營運總裁	包立德  
毛嘉達	馬修 	卜佩仁
利約翰  	財務總裁	馮國綸博士 
高富華		王葛鳴博士 
陸士傑		溫詩雅博士
斐歷嘉道理		謝貫珩 

#### 企業管治董事委員會

-  審核委員會
-  提名委員會
-  薪酬委員會
-  委員會主席

#### 其他董事委員會

-  執行委員會
-  財務委員會
-  委員會主席

### 高級管理人員

自2019年6月1日起，張榮耀先生獲委任加入集團管理理事會。此乃報告期內高級管理人員組成的唯一變動。張先生及所有其他高級管理人員之履歷資料已登載於本公司網站中。

### 根據上市規則第13.51B (1)條披露

#### (a) 董事薪酬

自2019年1月1日起，郭敬文先生、包華先生及馬修先生三位執行董事的基本薪酬增加3.5%。釐定董事花紅、獎金及退休福利的基準則保持不變。

#### (b) 董事資料

馮國綸博士退任瑞安房地產有限公司獨立非執行董事，自2019年5月31日起生效。

李國寶博士退任東亞銀行有限公司行政總裁並調任為執行主席，自2019年7月1日起生效。

除上述披露者外，於2019年8月7日(為本公司中期報告的批准日期)，根據上市規則第13.51B (1)條的規定，並無須予披露的其他資料。各董事的履歷資料已登載於本公司網站中。

## 董事權益

於2019年6月30日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權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如下：

### 於本公司股份的好倉

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股份總數(%)
米高嘉道理爵士	附註(a)	888,362,831	54.531
郭敬文先生	實益擁有人	746,870	0.046
包華先生	實益擁有人	372,330	0.023
馬修先生	實益擁有人	200,000	0.012
毛嘉達先生	實益擁有人	17,000	0.001
利約翰先生	附註(b)	84,195,900	5.168
斐歷嘉道理先生	附註(c)	690,675,459	42.396
李國寶爵士	實益擁有人	1,117,319	0.069
卜佩仁先生	實益擁有人	30,000	0.002

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888,362,831股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 197,687,372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) 350,448,036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酌情受益人及創立人；及
- (iii) 340,227,423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酌情受益人及創立人。

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888,362,831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，而根據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) 利約翰先生（根據證券及期貨條例）被視為持有本公司84,195,900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84,195,900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84,195,900股股份的權益。

(c) 斐歷嘉道理先生（根據證券及期貨條例）被視為持有本公司690,675,459股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 350,448,036股由一個酌情信託最終持有，而斐歷嘉道理先生為其中一名酌情受益人；及
- (ii) 340,227,423股由一個酌情信託最終持有，而斐歷嘉道理先生為其中一名酌情受益人。

本公司董事包立賢先生、高富華先生、陸士傑先生、包立德先生、馮國綸博士、王葛鳴博士、溫詩雅博士及謝貫珩女士已各自確認，於2019年6月30日並無持有本公司或其任何相聯法團的股份權益。

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2019年6月30日，本公司各董事或其任何配偶或18歲以下子女概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，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。

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權證而獲取利益。

## 公司其他資料

### 高級管理人員權益

於2019年6月30日，概無高級管理人員(董事除外)在本公司股份及相關股份中擁有任何權益。

### 主要股東權益

據本公司任何董事所知，於2019年6月30日，在本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉的股東(本公司董事除外)如下：

#### 於本公司股份的好倉

##### (a) 主要股東

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股份總數(%)
Acorn Holdings Corporation	受益人	197,687,372	12.13 <sup>(i)</sup>
Bermuda Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	281,883,272	17.30 <sup>(i)</sup>
Guardian Limited	受益人／受控法團權益	84,195,900	5.17 <sup>(v)</sup>
Harneys Trustees Limited	受控法團權益	690,675,459	42.40 <sup>(iii)</sup>
Lawrencium Holdings Limited	受益人	340,227,423	20.88 <sup>(ii)</sup>
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	350,448,036	21.51 <sup>(ii)</sup>
The Magna Foundation	受益人	350,448,036	21.51 <sup>(ii)</sup>
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	690,675,459	42.40 <sup>(ii)</sup>
The Oak Private Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	84,195,900	5.17 <sup>(iv)</sup>
Oak (Unit Trust) Holdings Limited	受託人	84,195,900	5.17 <sup>(i)</sup>
Oak HSH Limited	受益人	84,195,900	5.17 <sup>(iv)</sup>
Richard Parsons先生	受託人	84,195,900	5.17 <sup>(v)</sup>

附註：

(i) Bermuda Trust Company Limited以數個酌情信託受託人的身份及／或由於直接或間接控制Acorn Holdings Corporation、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，而米高嘉道理爵士為其中的酌情信託對象，詳情於「董事權益」披露。

(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，而米高嘉道理爵士及／或斐歷嘉道理先生均為其中的酌情受益人及／或一名創立人，詳情於「董事權益」披露。

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

(iv) The Oak Private Trust Company Limited以一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，因此被視為持有該公司被視為持有的股份權益。

(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，Guardian Limited持有的84,195,900股股份權益與歸Richard Parsons先生及利約翰先生所持有的權益重疊，詳情於「董事權益」披露。

## (b) 其他主要股東

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已 發行股份總數(%)
Satinu Resources Group Ltd.	受控法團權益	185,179,077	11.37
黃志祥先生	受託人	78,402,393	5.00 <sup>(i)</sup>
黃志達先生	受託人	78,402,393	5.00 <sup>(i)</sup>
信和酒店(集團)有限公司	受控法團權益	78,402,393	5.00 <sup>(i)</sup>

附註：

- (i) 黃志祥先生及黃志達先生以黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人之受託人權益的身份控制信和酒店(集團)有限公司，故此，彼等均被視為持有信和酒店(集團)有限公司被視為持有的78,402,393股股份權益。因而黃志祥先生、黃志達先生及信和酒店(集團)有限公司所披露的股份權益重疊。彼等持有的股份性質、數目及百分比乃根據於2017年5月8日呈交予聯交所之主要股東通知。

除上文所述外，於2019年6月30日，本公司並無獲悉有任何主要股東(本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

## 任何其他人士的權益

於2019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。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於截至2019年6月30日止6個月內並無購買、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於截至2019年6月30日止6個月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。

## 公司其他資料

### 中期股息

董事局已議決宣派截至2019年6月30日止6個月的中期股息每股4港仙(2018年：每股5港仙)。中期股息將於2019年10月11日派發予於2019年9月4日名列股東名冊的股東。

中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中期股息。依據此項以股代息計劃發行的新股，須待聯交所上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情的通函及以股代息選擇表格，將於2019年9月10日寄予各股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2019年9月2日至2019年9月4日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取中期股息，股東必須確保將所有轉讓文件連同有關的股票於2019年8月30日(星期五)下午4時30分前，送交本公司股份登記處－香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

承董事局命



廖宜菁  
公司秘書  
2019年8月7日

# 中期財務報告

## 綜合損益表－未經審核 (百萬港元)

截至6月30日止6個月

	附註	2019	2018 (經重列)
收入	3	<b>2,791</b>	2,850
銷貨成本		<b>(186)</b>	(180)
員工薪酬及相關費用		<b>(1,159)</b>	(1,132)
租金及水電		<b>(221)</b>	(212)
其他營業費用		<b>(615)</b>	(596)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	3	<b>610</b>	730
折舊及攤銷		<b>(291)</b>	(303)
營業盈利		<b>319</b>	427
利息收入		<b>8</b>	10
融資費用	4	<b>(80)</b>	(90)
淨融資費用		<b>(72)</b>	(80)
淨融資費用後盈利	5	<b>247</b>	347
應佔合資公司業績	11	<b>(4)</b>	(13)
應佔聯營公司業績	12	<b>(18)</b>	(20)
投資物業公允價值增值	9(c)	<b>102</b>	391
除稅項前盈利		<b>327</b>	705
稅項			
本期稅項	6	<b>(70)</b>	(82)
遞延稅項	6	<b>3</b>	7
本期間盈利		<b>260</b>	630
盈利歸於：			
本公司股東		<b>254</b>	630
非控股股東權益		<b>6</b>	–
本期間盈利		<b>260</b>	630
每股盈利，基本及攤薄(港元)	7	<b>0.16</b>	0.40

應付本公司股東股息的詳情載於附註8。

第98至116頁的附註為本中期財務報告的一部分。

# 中期財務報告

## 綜合全面收益表－未經審核

(百萬港元)

截至6月30日止6個月

	2019	2018 (經重列)
本期間盈利	260	630
扣除稅項後本期間其他全面收入		
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表	4	(155)
－合資公司的財務報表	(4)	(16)
－借予聯營公司貸款	(5)	(18)
－酒店經營權	(4)	(14)
	(9)	(203)
現金流量對沖：		
－公允價值的有效部分變動	(17)	1
－由權益轉撥至損益表	3	5
其他全面收入	(23)	(197)
本期間全面收入總額	237	433
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	212	454
非控股股東權益	25	(21)
本期間全面收入總額	237	433

第98至116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2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業		<b>33,212</b>	33,077	36,249
其他物業、廠房及設備		<b>11,720</b>	11,199	9,855
	9	<b>44,932</b>	44,276	46,104
供出售的發展中物業	10	<b>3,270</b>	3,121	–
合資公司權益	11	<b>1,150</b>	1,088	1,053
聯營公司權益	12	<b>613</b>	638	699
酒店經營權	13	<b>519</b>	530	564
遞延稅項資產		<b>62</b>	49	38
		<b>50,546</b>	49,702	48,458
<b>流動資產</b>				
存貨		<b>87</b>	84	77
衍生金融工具		<b>1</b>	2	–
應收貿易賬項及其他應收款項	14	<b>696</b>	701	737
應收合資公司款項		<b>57</b>	57	60
銀行存款及現金		<b>842</b>	1,178	1,922
		<b>1,683</b>	2,022	2,796
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬項及其他應付款項	15	<b>(1,439)</b>	(1,441)	(1,424)
帶利息貸款	16	<b>(772)</b>	(403)	(3,391)
衍生金融工具		<b>–</b>	–	(4)
本期稅項		<b>(87)</b>	(26)	(41)
租賃負債		<b>(146)</b>	(121)	(125)
		<b>(2,444)</b>	(1,991)	(4,985)
<b>淨流動(負債)／資產</b>		<b>(761)</b>	31	(2,189)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>49,785</b>	49,733	46,269
<b>非流動負債</b>				
帶利息貸款	16	<b>(6,434)</b>	(6,692)	(4,052)
應付貿易賬項及其他應付款項	15	<b>(240)</b>	(252)	(230)
既定收益退休金承擔淨額		<b>(22)</b>	(22)	(17)
衍生金融工具		<b>(23)</b>	(7)	–
遞延稅項負債		<b>(672)</b>	(658)	(646)
租賃負債		<b>(3,005)</b>	(2,902)	(2,871)
		<b>(10,396)</b>	(10,533)	(7,816)
<b>淨資產</b>		<b>39,389</b>	39,200	38,453
<b>股本及儲備</b>				
股本	17	<b>5,688</b>	5,509	5,224
儲備		<b>33,109</b>	33,155	32,702
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<b>38,797</b>	38,664	37,926
非控股股東權益		<b>592</b>	536	527
<b>權益總額</b>		<b>39,389</b>	39,200	38,453

第98至116頁的附註為本中期財務報告的一部分。

## 中期財務報告

### 綜合權益變動表－未經審核 (百萬港元)

	本公司股東應佔								
	附註	股本	匯兌及			總額	非控股 股東權益	權益總額	
			對沖儲備	其他儲備	保留盈利				總儲備
於2018年1月1日，如先前所報告		5,224	(15)	64	32,902	32,951	38,175	527	38,702
於採納香港財務報告準則第16條時 會計政策變動的影響		-	-	-	(249)	(249)	(249)	-	(249)
於2018年1月1日的結餘(經重列)		5,224	(15)	64	32,653	32,702	37,926	527	38,453
截至2018年6月30日止6個月的									
<b>權益變動</b>									
本期間盈利(經重列)		-	-	-	630	630	630	-	630
其他全面收入(經重列)		-	6	(182)	-	(176)	(176)	(21)	(197)
本期間全面收入總額(經重列)		-	6	(182)	630	454	454	(21)	433
批准屬於上一年度的股息	8	221	-	-	(255)	(255)	(34)	-	(34)
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	28	28
於2018年6月30日及2018年 7月1日的結餘(經重列)		5,445	(9)	(118)	33,028	32,901	38,346	534	38,880
截至2018年12月31日止6個月的									
<b>權益變動</b>									
本期間盈利(經重列)		-	-	-	586	586	586	(1)	585
其他全面收入(經重列)		-	(7)	(245)	-	(252)	(252)	8	(244)
本期間全面收入總額(經重列)		-	(7)	(245)	586	334	334	7	341
批准屬於本年度的股息	8	64	-	-	(80)	(80)	(16)	-	(16)
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
於2018年12月31日及 2019年1月1日的結餘(經重列)		5,509	(16)	(363)	33,534	33,155	38,664	536	39,200
截至2019年6月30日止6個月的									
<b>權益變動</b>									
本期間盈利		-	-	-	254	254	254	6	260
其他全面收入		-	(14)	(28)	-	(42)	(42)	19	(23)
本期間全面收入總額		-	(14)	(28)	254	212	212	25	237
批准屬於上一年度的股息	8	179	-	-	(258)	(258)	(79)	-	(79)
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	31	31
於2019年6月30日的結餘		5,688	(30)	(391)	33,530	33,109	38,797	592	39,389

第98至116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

	附註	2019	2018 (經重列)
<b>營業項目</b>			
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		610	730
支付稅項		(8)	(12)
支付供出售的發展中物業的開發費用		(147)	–
營運資金變動		40	(6)
<b>營業項目的淨現金收入</b>		<b>495</b>	712
<b>投資項目</b>			
注入合資公司的股本		(70)	(109)
物業、廠房及設備的資本性開支		(242)	(200)
發展中項目的資本性開支		(394)	(569)
非控股股東注入的現金		31	28
來自聯營公司的分派		2	2
<b>投資項目的淨現金支出</b>		<b>(673)</b>	(848)
<b>融資項目</b>			
利息收入		9	12
利息及其他融資費用		(67)	(73)
提取存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額		59	214
銀行淨貸款增加／(減少)		53	(839)
支付租賃租金的資本部分		(25)	(19)
支付租賃租金的利息部分		(47)	(47)
支付股息予本公司股東	17	(79)	(34)
<b>融資項目的淨現金支出</b>		<b>(97)</b>	(786)
現金及現金等價物淨減少		(275)	(922)
於1月1日的現金及現金等價物		1,098	1,660
匯率變動的影響		(1)	(3)
<b>於6月30日的現金及現金等價物(附註)</b>		<b>822</b>	735

附註 現金及現金等價物分析

	於6月30日	
	2019	2018
帶利息銀行存款	598	598
銀行存款及現金	244	183
銀行存款及現金總額	842	781
減：存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款	(17)	(41)
減：銀行透支	(3)	(5)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	822	735

於報告期間結束時銀行存款及現金總額中，包括海外附屬公司所持259百萬港元之銀行存款(2018年6月30日：204百萬港元)，乃須受當時監管條例及外匯限制所限。

第98至116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. 編製基準

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2019年8月7日獲本公司董事局授權刊發。

中期財務報告已按照2018年度財務報告所採納的相同會計政策而編製，惟於本集團的本會計期間首次生效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條的中期財務報告要求管理層作出影響年初至今政策運用及所呈報資產、負債、收入與支出數額的判斷、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2018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，惟畢馬威會計師事務所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*進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載於第117頁。

中期財務報告所載有關截至2018年12月31日止財政年度的比較財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報告，惟摘錄自該等財務報告。根據香港公司條例(第622章)第436條披露的該等法定財務報告的進一步詳情如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長呈交截至2018年12月31日止年度之財務報告。

本公司的核數師已對該等財務報告作出匯報。核數師報告無保留意見，並無提述任何核數師在不作保留意見之情況下，須特別注意的事宜，亦未載有香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

## 2. 會計政策變動

香港會計師公會頒布了一項新訂香港財務報告準則，名為香港財務報告準則第16條：租賃及多項對香港財務報告準則的新修訂，並於本集團的本會計期間首次生效。除香港財務報告準則第16條外，其他新訂香港財務報告準則及對香港財務報告準則的新修訂均無對本中期財務報告中本集團現時或往期業績及財務狀況的編製或呈列方式產生重大影響。

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效的新訂準則或闡釋。

### 香港財務報告準則第16條：租賃

香港財務報告準則第16條取代香港會計準則第17條：租賃及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號：釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號：經營租賃－優惠及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號：評估涉及合法租賃形式的交易的內容。此準則引入有關承租人的單一會計模式，規定承租人須就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產的租賃除外。從香港會計準則第17條順延而來有關出租人的會計規定基本不變。

本集團已於2019年1月1日按全面追溯法初步應用香港財務報告準則第16條。因此，本集團已於最早可比較期間之初確認應用香港財務報告準則第16條的累計影響，猶如該新訂會計準則項下的會計規定貫徹始終，並已重列財務報告的比較資料。

有關過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載列如下：

#### (a) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。香港財務報告準則第16條按客戶是否控制某項已識別資產於某一時期(可按定額使用量釐定)內的使用權來定義租賃。當客戶有權自主使用已識別資產及有權從使用該已識別資產中獲得絕大部分經濟利益時，即屬擁有控制權。

本集團對所有合約追溯應用香港財務報告準則第16條中有關租賃的新定義，惟短期租賃及低價值資產的租賃除外。

## 2. 會計政策變動<sup>續</sup>

香港財務報告準則第16條：租賃<sup>續</sup>

### (b) 承租人會計處理

香港財務報告準則第16條剔除承租人按香港會計準則第17條將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。相反，本集團作為承租人時須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17條分類為經營租賃的租賃，惟獲豁免的相關短期租賃及低價值資產的租賃除外。就本集團而言，該等資本化租賃主要涉及本集團於紐約及東京的酒店(租期分別為自1988年起計為期90年及自2015年起計為期70年)以及於倫敦的發展項目(租期為自2016年起計為期146年)。

倘將租賃資本化，則租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並採用租賃隱含的利率貼現，或倘無法即時釐定該利率，則使用於租賃開始時的相關累計借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出則採用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款不計入租賃負債的計量，故於其產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，而成本包括租賃負債的初始金額加上於租賃開始日期當日或之前作出的任何租賃付款以及所產生的任何初始直接成本。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

當指數或利率變動引致未來租賃付款出現變動、根據預計剩餘擔保價值應付的款項的估計出現變動或(如適用)有關是否合理確定行使購買或延期選擇權或是否合理確定不行使終止選擇權的評估出現變動，則會重新計量租賃負債。倘租賃負債以此方式予以重新計量，使用權資產的賬面值會作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減為零，則計入損益。

## 2. 會計政策變動<sup>續</sup>

香港財務報告準則第16條：租賃<sup>續</sup>

### (c) 出租人會計處理

本集團出租其投資物業以收取租金。

本集團作為出租人適用的會計政策與香港會計準則第17條項下的規定大致相同。就本集團作為出租人的租賃而言，採納香港財務報告準則第16條對本集團的財務報告並無重大影響。

### (d) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

於租賃開始時初步確認使用權資產及租賃負債後，本集團作為承租人須確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非按過往政策於租期內以直線法確認根據經營租約所產生的租賃開支。與倘於會計期間應用香港會計準則第17條的業績相比，此舉將對本集團綜合損益表內的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利產生正面影響。

於簡明綜合現金流量表中，本集團作為承租人須將根據資本化租賃支付的租金分成資本部分及利息部分。有關部分乃分類為融資現金流出(而非根據香港會計準則第17條以經營現金流出)。儘管現金流量總額未受影響，採納香港財務報告準則第16條會導致簡明綜合現金流量表中現金流量的呈列方式出現變動。

下表為本集團先前所呈報截至2018年6月30日止6個月的財務業績、分部業績及現金流量與採納香港財務報告準則第16條時經重列業績的對賬。

## 中期財務報告

### 2. 會計政策變動<sup>續</sup>

香港財務報告準則第16條：租賃<sup>續</sup>

(d) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響<sup>續</sup>

	先前呈報 百萬港元	採納香港 財務報告 準則第16條 的影響 百萬港元	經重列 百萬港元
--	--------------	---------------------------------------	-------------

截至2018年6月30日止6個月

同期的綜合損益表：

租金及水電	(278)	66	(212)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	664	66	730
折舊及攤銷	(273)	(30)	(303)
營業盈利	391	36	427
融資費用	(40)	(50)	(90)
本期間盈利	644	(14)	630
本公司股東應佔盈利	644	(14)	630
每股盈利(港元)	0.41	(0.01)	0.40

截至2018年6月30日止6個月

同期的須匯報分部業績：

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利			
— 酒店	378	50	428
— 商用物業	278	8	286
— 會所與服務	8	8	16
折舊及攤銷			
— 酒店	(248)	(20)	(268)
— 商用物業	(5)	(4)	(9)
— 會所與服務	(20)	(6)	(26)

截至2018年6月30日止6個月同期的簡明綜合現

金流量表：

營業項目的淨現金收入	646	66	712
支付租賃租金的資本部分	—	(19)	(19)
支付租賃租金的利息部分	—	(47)	(47)
融資項目的淨現金支出	(720)	(66)	(786)

(e) 對本集團綜合財務狀況表的影響

下表概述採納香港財務報告準則第16條對本集團於2018年1月1日及2018年12月31日的財務狀況產生的影響。

## 2. 會計政策變動<sup>續</sup>

香港財務報告準則第16條：租賃<sup>續</sup>

(e) 對本集團綜合財務狀況表的影響<sup>續</sup>

	先前呈報 百萬港元	採納香港 財務報告 準則第16條 的影響 百萬港元	經重列 百萬港元
<i>於2018年12月31日的綜合財務狀況表：</i>			
其他物業、廠房及設備	8,452	2,747	11,199
合資公司權益	1,089	(1)	1,088
應收貿易賬項及其他應收款項	715	(14)	701
租賃負債－流動	–	(121)	(121)
租賃負債－非流動	–	(2,902)	(2,902)
遞延稅項負債	(672)	14	(658)
匯兌及其他儲備	362	1	363
保留盈利	(33,810)	276	(33,534)

*於2018年1月1日的綜合財務狀況表：*

其他物業、廠房及設備	7,106	2,749	9,855
合資公司權益	1,055	(2)	1,053
應收貿易賬項及其他應收款項	750	(13)	737
租賃負債－流動	–	(125)	(125)
租賃負債－非流動	–	(2,871)	(2,871)
遞延稅項負債	(659)	13	(646)
保留盈利	(32,902)	249	(32,653)

## 3. 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 此分部從事開發及租售豪華住宅公寓、出租零售及辦公室物業(非位於酒店物業內者)，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。

## 中期財務報告

### 3. 分部報告 (百萬港元)續

#### (a) 分部業績 (百萬港元)

本集團截至2019年及2018年6月30日止6個月的須匯報分部業績載列如下：

	酒店		商用物業		會所與服務		綜合	
	2019	2018 (經重列)	2019	2018 (經重列)	2019	2018 (經重列)	2019	2018 (經重列)
	截至6月30日止6個月							
須匯報分部收入*	<b>2,101</b>	2,158	<b>486</b>	473	<b>204</b>	219	<b>2,791</b>	2,850
未計利息、稅項、折舊 及攤銷前的須匯報 分部營業盈利	<b>338</b>	428	<b>267</b>	286	<b>5</b>	16	<b>610</b>	730
折舊及攤銷	<b>(255)</b>	(268)	<b>(11)</b>	(9)	<b>(25)</b>	(26)	<b>(291)</b>	(303)
分部營業盈利	<b>83</b>	160	<b>256</b>	277	<b>(20)</b>	(10)	<b>319</b>	427

#### \* 分部收入分析

	2019	2018
酒店		
—客房	<b>1,001</b>	1,025
—餐飲	<b>591</b>	610
—商場及辦公室	<b>309</b>	319
—其他	<b>200</b>	204
	<b>2,101</b>	2,158
商用物業		
—住宅物業	<b>265</b>	246
—辦公室	<b>51</b>	41
—商場	<b>170</b>	186
	<b>486</b>	473
會所與服務		
—高爾夫球會	<b>97</b>	91
—經營山頂纜車	<b>46</b>	67
—半島商品	<b>31</b>	35
—其他	<b>30</b>	26
	<b>204</b>	219
總數	<b>2,791</b>	2,850

由於分部營業盈利與綜合損益表中呈列的營業盈利相同，因此並無呈列分部營業盈利與綜合損益表中除稅項前盈利的對賬。

### 3. 分部報告 (百萬港元)續

#### (b) 分部資產 (百萬港元)

分部資產包括所有由各分部直接持有的有形及無形資產以及流動資產。

本集團於2019年6月30日、2018年12月31日及2018年1月1日的分部資產及不予分類資產載列如下：

		於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
	附註			
須匯報分部資產				
酒店		22,900	22,574	24,969
商用物業		25,392	25,014	21,419
會所與服務		1,212	1,124	1,094
		49,504	48,712	47,482
不予分類資產				
合資公司權益	11	1,150	1,088	1,053
聯營公司權益	12	613	638	699
遞延稅項資產		62	49	38
應收合資公司款項		57	57	60
衍生金融工具		1	2	-
銀行存款及現金		842	1,178	1,922
綜合資產總值		52,229	51,724	51,254

### 4. 融資費用 (百萬港元)

截至6月30日止6個月

	2019	2018 (經重列)
銀行貸款利息	57	62
租賃負債利息	71	71
其他貸款成本	20	20
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	148	153
衍生金融工具：		
— 現金流量對沖，轉撥自權益	3	5
	151	158
減：利息支出资本化至		
— 發展中物業*	(50)	(47)
— 使用權資產#	(21)	(21)
	80	90

\* 貸款成本按平均2.7%(2018年：2.9%)資本化

# 租賃負債利息按平均5.0%(2018年：5.0%)資本化

## 中期財務報告

### 5. 淨融資費用後盈利<sup>(百萬港元)</sup>

淨融資費用後盈利乃經扣除／(計入)以下項目後計算：

	截至6月30日止6個月	
	2019	2018 (經重列)
攤銷	7	7
折舊		
—自有物業、廠房及設備	250	266
—使用權資產	34	30
利息收入	(8)	(10)

### 6. 稅項<sup>(百萬港元)</sup>

	截至6月30日止6個月	
	2019	2018
本期稅項		
—香港利得稅	63	74
—海外稅項	7	8
	70	82
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	(4)	(10)
—有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	1	3
	(3)	(7)
	67	75

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以16.5%(2018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	
	2019	2018 (經重列)
本公司股東應佔盈利(百萬港元)	254	630
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,614	1,590
每股盈利(港元)	0.16	0.40

	2019	2018
	(百萬股)	(百萬股)
於1月1日已發行股份	1,613	1,589
向選擇以股份取代2018年末期現金股息(2018年： 2017年末期股息)的股東發行及配發新股份的影響	1	1
於6月30日的已發行股份加權平均數	1,614	1,590

### (b) 每股盈利－攤薄

截至2019年及2018年6月30日止期間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。

## 8. 股息(百萬港元)

### (a) 股息政策

本公司所採納的股息政策是向其股東提供穩定及可持續的股息流，並與來自營業項目的現金流量及所賺取的基本盈利掛鉤。本公司亦向其股東提供以股代息選擇。根據以股代息計劃發行的新股份所涉代價留存作為本公司之股本。

### (b) 中期期間應付本公司股東股息

	截至6月30日止6個月	
	2019	2018
中期期間結束後宣派及支付中期股息每股4港仙 (2018年：每股5港仙)	65	80

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。

### (c) 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	
	2019	2018
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16港仙(截至2017年12月31日止年度：每股16港仙)	258	255

## 9. 投資物業、其他物業、廠房及設備 (百萬港元)

### (a) 使用權資產

誠如附註2所論述，本集團首次應用香港財務報告準則第16條，並已按全面追溯法，對2019年1月1日的期初結餘作出調整，以確認先前根據香港會計準則第17條分類為經營租賃的租賃相關的使用權資產。於2019年6月30日計入其他物業、廠房及設備的使用權資產為2,866百萬港元。

### (b) 收購及出售

截至2019年6月30日止6個月，本集團購入成本值721百萬港元的固定資產項目，其中444百萬港元是關於發展倫敦及仰光項目產生的成本(截至2018年6月30日止6個月：831百萬港元，其中649百萬港元是關於發展倫敦及仰光項目產生的成本)。截至2019年及2018年6月30日止6個月，本集團所出售的物業、廠房及設備項目價值不高。

### (c) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2019年6月30日以收益資本化法(按建築物質素及地點，採用資本化比率調整預期租金收入)重估，估值方法與估值師於2018年12月進行估值時所使用的估值技術相同。期內投資物業的公允價值變動在綜合損益表入賬。估值由獨立於本集團的估值師進行，有關估值師的僱員均於估物業所在地區及所屬類別擁有新近及相關經驗。於報告日期進行估值時，本集團已與估值師商討估值假設及估值結果。

由於進行重估，投資物業錄得淨收益102百萬港元(2018年：391百萬港元)，有關款項已計入綜合損益表。

### (d) 酒店物業及高爾夫球場估值

為向股東提供額外資料，董事局委任獨立估值師評估本集團的酒店物業及高爾夫球場於2019年6月30日的價值。酒店物業及高爾夫球場於2019年6月30日的總估值為9,674百萬港元(2018年12月31日：9,682百萬港元)，其賬面淨值為6,260百萬港元(2018年12月31日：6,282百萬港元)。然而，應當指出盈餘3,414百萬港元(2018年12月31日：3,400百萬港元)及相關遞延稅項和非控股股東權益(若有)並沒有計入本中期財務報告，惟僅作提供額外資料之用途。

## 10. 供出售的發展中物業

倫敦半島酒店發展項目為一個包括半島酒店及持作出售的豪華公寓的多用途物業。前一部分產生的發展成本計入物業、廠房及設備並以未竣工工程列賬。後一部分產生的發展成本以供出售的發展中物業列賬。

於2019年6月30日，供出售的發展中物業的結餘為3,270百萬港元(2018年12月31日：3,121百萬港元)，該金額將於超過一年後收回或確認作銷貨成本。

上述公寓買家支付的預訂費用及預售按金(如有)將根據英國當地法例由律師透過代管賬戶持有。因此該等預訂費用及預售按金並沒有反映在綜合財務狀況表中。

## 11. 合資公司權益 (百萬港元)

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
應佔淨資產	629	567	532
借予合資公司貸款(附註11(b))	521	521	521
	1,150	1,088	1,053

### (a) 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	中國	117,500,000美元 (2018年12月31日： 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	383,000,000土耳其 里拉(2018年12月31日： 288,300,000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Salpazarı 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。PIT於2019年6月30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708百萬港元(2018年12月31日：594百萬港元)及2百萬港元(2018年12月31日：3百萬港元)。

### (b) 借予The Peninsula Shanghai (BVI) Limited(上海外灘半島酒店有限公司的控股公司)貸款以美元入賬，為無抵押及免息，且並無固定還款期。

## 中期財務報告

### 11. 合資公司權益 (百萬港元)續

(c) 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(2,840百萬港元)信貸額的抵押品(2018年12月31日：2,500百萬人民幣(2,847百萬港元))。於2019年6月30日，已提取貸款為1,068百萬人民幣(1,214百萬港元)(2018年12月31日：1,068百萬人民幣(1,216百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,706百萬人民幣(3,074百萬港元)(2018年12月31日：2,728百萬人民幣(3,106百萬港元))。

(d) 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：

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
非流動資產	<b>2,517</b>	2,571	2,847
銀行存款及現金	<b>146</b>	161	154
持作出售公寓及其他流動資產	<b>656</b>	670	738
流動負債	<b>(327)</b>	(383)	(355)
非流動負債	<b>(2,520)</b>	(2,537)	(2,776)
<b>淨資產</b>	<b>472</b>	482	608

#### 截至6月30日止6個月

	2019	2018 (經重列)
收入	<b>259</b>	306
銷貨成本及營業費用	<b>(186)</b>	(218)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>73</b>	88
折舊	<b>(51)</b>	(51)
淨融資費用	<b>(31)</b>	(36)
扣除非營業項目前盈利	<b>(9)</b>	1
扣除稅項後非營業項目*	<b>2</b>	(27)
<b>期內虧損</b>	<b>(7)</b>	(26)
<b>本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司的業績</b>	<b>(4)</b>	(13)

\* 投資物業重估調整淨額

## 12. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
聯營公司權益	613	638

(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447百萬港元(2018年12月31日：451百萬港元)。該等貸款乃按本集團於19 Holding持有的股權比例提供，並按3.25%的利率計息，且須於2022年12月償還。
- (c) Majestic已將其酒店物業抵押，作為224百萬歐元(1,991百萬港元)(2018年12月31日：224百萬歐元(2,007百萬港元))信貸額的抵押品。於2019年6月30日，已提取貸款為224百萬歐元(1,991百萬港元)(2018年12月31日：224百萬歐元(2,007百萬港元))。於2019年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為564百萬歐元(5,012百萬港元)(2018年12月31日：573百萬歐元(5,133百萬港元))。
- (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)(2018年12月31日：145百萬美元(1,131百萬港元))信貸額的抵押品。於2019年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為54百萬美元(421百萬港元)(2018年12月31日：56百萬美元(437百萬港元))。於2019年6月30日，已提取貸款為128百萬美元(998百萬港元)(2018年12月31日：130百萬美元(1,014百萬港元))。

## 中期財務報告

### 12. 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：

	截至6月30日止6個月	
	2019	2018
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	80	80
折舊	(128)	(138)
利息	(42)	(43)
來自持續經營業務的淨虧損	(90)	(101)
其他全面收入	-	-
全面收入總額	(90)	(101)
本集團應佔聯營公司的業績	(18)	(20)

### 13. 酒店經營權

酒店經營權指本集團就比華利山半島酒店及巴黎半島酒店經營權應佔的成本。期內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

### 14. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
應收貿易賬項	289	319	285
租約按金、預付費用及其他應收款項	405	379	448
可收回稅項	2	3	4
	696	701	737

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146百萬港元(2018年12月31日：122百萬港元)。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。

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品。

#### 14. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)續

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
本期	262	278
逾期少於1個月	19	34
逾期1至3個月	6	6
逾期超過3個月但少於12個月	2	1
逾期金額	27	41
	<b>289</b>	319

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。

#### 15. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
應付貿易賬項	104	152
應付利息	8	8
應付物業、廠房及設備款項	145	195
租客按金	363	367
賓客按金及禮券	262	158
高爾夫球會籍按金	85	84
其他應付款項	712	729
按攤銷成本計量的金融負債	1,679	1,693
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(240)	(252)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	<b>1,439</b>	1,441

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344百萬港元(2018年12月31日：346百萬港元)。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2019年 6月30日	於2018年 12月31日
少於3個月	98	147
3至6個月	3	1
超過6個月	3	4
	<b>104</b>	152

## 中期財務報告

### 16. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	<b>14,179</b>	14,127
未承諾貸款額(包括銀行透支)	<b>442</b>	429
	<b>14,621</b>	14,556
於2019年6月30日／2018年12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	<b>7,272</b>	7,170
未承諾貸款額(包括銀行透支)	<b>11</b>	15
	<b>7,283</b>	7,185
減：未攤銷融資費用	<b>(77)</b>	(90)
	<b>7,206</b>	7,095
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	<b>769</b>	399
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	<b>3</b>	4
	<b>772</b>	403
長期銀行貸款的還款期如下：		
1至2年	<b>674</b>	858
2至5年	<b>5,474</b>	5,569
5年以上	<b>363</b>	355
	<b>6,511</b>	6,782
減：未攤銷融資費用	<b>(77)</b>	(90)
長期銀行貸款的非流動部分	<b>6,434</b>	6,692
<b>帶利息貸款總額</b>	<b>7,206</b>	7,095

所有帶利息貸款均按攤銷成本入賬。預期長期銀行貸款的非流動部分不會於一年內清償，所有貸款均為無抵押。

## 17. 股本

	於2019年6月30日		於2018年12月31日	
	股份數目 (百萬股)	百萬港元	股份數目 (百萬股)	百萬港元
已發行及繳足的普通股				
於1月1日	1,613	5,509	1,589	5,224
根據以股代息計劃發行的股份	16	179	24	285
於2019年6月30日／2018年12月31日	1,629	5,688	1,613	5,509

截至2019年6月30日止6個月，本公司就2018年末期股息以股代息發行及配發約16百萬股新普通股，每股發行價為11.284港元。發行新股份使繳足股本增加約179百萬港元。期間發行的所有普通股在各方面均與現有已發行股份享有同等權益。所有股東均有權收取不時宣派的股息，並可於本公司大會享有一股一票的投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

## 18. 金融工具的公允價值計量

### (a) 以公允價值列賬的金融工具

香港財務報告準則第13條：公允價值的計量要求披露於報告期間結束時按持續基準計量的本集團金融工具的公允價值，並將其分類入三個層次的公允價值等級。公允價值計量的層次乃參照估值法所用輸入數據的可觀察性及重要性而定，層次如下：

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

所有以公允價值列賬的衍生金融工具均屬於公允價值層級第二層次。

### (b) 以非公允價值列賬的金融工具的公允價值

於2019年6月30日，金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。提供予聯營公司的貸款(附註12)的到期期限較短，且該等貸款的賬面值與其公允價值相若。提供予合資公司的貸款(附註11(b))為無抵押、免息及無固定還款期。鑒於以上條款，披露公允價值並無意義。

## 中期財務報告

### 19. 承擔 (百萬港元)

於2019年6月30日尚未列入本中期財務報告內的尚未償還資本承擔如下：

	於2019年6月30日			於2018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
現有物業及新項目的 資本承擔	2,930	3,808	6,738	1,799	5,805	7,604
本集團應佔的合資 公司及聯營公司 資本承擔	383	580	963	429	609	1,038
	<b>3,313</b>	<b>4,388</b>	<b>7,701</b>	2,228	6,414	8,642

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。

本集團應佔伊斯坦堡半島酒店的發展成本計入對合資公司的應佔資本承擔份額內。

### 20. 重大關聯人士交易

除本集團於截至2018年12月31日止年度的年度財務報告中所披露的交易性質外，本集團於截至2019年6月30日止6個月期間並無其他重大關聯人士交易。

### 21. 比較數字

本集團已於2019年1月1日按全面追溯法首次應用香港財務報告準則第16條。因此，比較數字經已重列，猶如香港財務報告準則第16條項下的會計規定貫徹始終。有關會計政策變動的進一步詳情於附註2披露。

# 致董事局之審閱報告

香港上海大酒店有限公司(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱我們)已審閱列載於第93頁至第116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2019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、綜合全面收益表、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2019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

2019年8月7日

# 股東資料

財務行事曆	2019
2019中期業績公告	8月7日
中期報告之寄發日期	8月21日
中期股息除息日期	8月29日
有關收取中期股息之權利	
—最後登記過戶手續日期	8月30日下午4時30分
—暫停辦理股份過戶登記手續	9月2日至9月4日(包括首尾兩天)
—記錄日期	9月4日
以股代息計劃通函及選擇表格之寄發日期	9月10日
遞交以股代息選擇表格截止日期	9月27日下午4時30分
中期股息之股息單及股票之寄發日期	約於10月11日
財政年度完結	12月31日

## 公司網站

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

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

## 投資者查詢

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

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

## 企業責任及可持續發展事務查詢

[www.hshgroup.com/sustainable-luxury](http://www.hshgroup.com/sustainable-luxury)

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

## 註冊辦事處

香港中環雪廠街2號聖佐治大廈8樓

電話：(852) 2840 7788

傳真：(852) 2810 4306

## 股票資料

股票代號：00045

2018末期股息：每股16港仙

2019中期股息：每股4港仙

## 意見回應

為提升中期報告的質量，歡迎閣下通過電郵反饋意見至[ir@hshgroup.com](mailto:ir@hshgroup.com)或將閣下的意見寄回本公司的註冊辦事處。

## 股東服務

查詢股份過戶登記，請聯絡本公司的股份登記處：

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

客戶服務熱線：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990 / 2529 6087

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

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

## 預訂及聯絡地址

### 酒店

#### 香港半島酒店

香港九龍梳士巴利道  
電話：+852 2920 2888  
傳真：+852 2722 4170  
電郵：reservationphk@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：reservationpsh@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：reservationpbj@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：reservationptk@peninsula.com

#### 曼谷半島酒店

泰國曼谷Klongsan  
Charoennakorn路333號  
(郵編：10600)  
電話：+66-2 020 2888  
傳真：+66-2 020 2889  
電郵：reservationpbk@peninsula.com

#### 馬尼拉半島酒店

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

#### 芝加哥半島酒店

美國伊利諾州芝加哥  
Superior 東街108號  
(近北密西根大道)(郵編：60611)  
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：reservationpch@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：reservationpbh@peninsula.com

#### 巴黎半島酒店

法國巴黎avenue Kléber 19號  
(郵編：75116)  
電話：+33 1 5812 2888  
傳真：+33 1 5812 2999  
電郵：reservationppr@peninsula.com

#### 環球客戶服務中心

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

#### 從下列國家／地區可免費致電

阿根廷 0800 888 7227  
澳洲 1 800 116 888  
巴林 800 065 90  
巴西 0800 891 9601  
加拿大 1866 308 8881  
中國內地 4001 200 618  
法國 0800 915 980  
德國 0800 181 8418  
印度 000 800 852 1388  
意大利 800 789 365  
日本 0120 348 288  
南韓 00798 8521 6388  
墨西哥 01 800 123 4646  
沙地阿拉伯\* 800 865 6047  
新加坡 800 8526288  
西班牙 900 937 652  
瑞士 0800 562 923  
台灣 00801856908  
泰國 1800011888  
阿聯酋 800 065 0628  
英國 08007830388  
美國 1 866 382 8388

\* 免費致電只適用於 Saudi Telecom Company

## 預訂及聯絡地址

### 商用物業

#### 淺水灣影灣園

香港淺水灣道109號  
電話：+852 2292 2888  
傳真：+852 2812 2176  
電郵：marketingtrb@peninsula.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 2849 7654  
傳真：+852 2849 6237  
電郵：sjbmanagement@peninsula.com

#### The Landmark

越南胡志明市第1區孫德勝街5B  
電話：+84-28 3822 2098  
電郵：info@thelandmarkvietnam.com

### 會所與服務

#### 泰國鄉村俱樂部

泰國北柳府Bangpakong區  
Thambon Pimpa Bangna-Trad Km. 35.5  
88 Moo 1號(郵編：24130)  
電話：+66 38 562 700  
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 4621  
免費熱線：+1-866 675 1101  
(只限美國)  
電郵：lodgedesk@quailodge.com

#### 半島商品有限公司

香港九龍尖沙咀廣東道33號  
中港城第六座1002室  
電話：+852 2193 6901  
傳真：+852 2193 6900  
電郵：pml@peninsula.com

#### 大班洗衣有限公司

香港荃灣德士古道62至70號  
寶業大廈B座1樓2室  
電話：+852 2612 2008  
傳真：+852 2419 0505  
電郵：tpl@peninsula.com

### 網址

#### 香港上海大酒店有限公司

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

#### 半島酒店

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

#### 淺水灣影灣園

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

#### 凌霄閣及山頂纜車

[www.thepeak.com.hk](http://www.thepeak.com.hk)

#### The Landmark

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

#### 泰國鄉村俱樂部

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

#### 鵝園高爾夫球會

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

#### 半島商品有限公司

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

#### 大班洗衣有限公司

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





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

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

