

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)

盈利警告
投資物業重估及減值撥備

本公告乃香港上海大酒店有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部而發出。

本公司董事局（「董事局」）謹此知會本公司股東及潛在投資者，根據本公司現時可得資料，董事局預計本集團截至2020年6月30日止6個月將錄得股東應佔虧損及基本虧損（不包括本集團投資物業的重新估值變動淨額、減值撥備以及其他非營業項目的影響），而去年同期則錄得股東應佔盈利254百萬港元及基本盈利148百萬港元。本公告所載資料乃補充本集團先前於2020年2月26日發布的盈利警告公告，以及於2020年3月30日刊載的年報。

本集團2020年上半年業績欠佳，主要是由於新型冠狀病毒爆發，導致全球多國發出旅遊警示及取消航班安排。我們將在擬於2020年8月5日發布的中期業績中對此作詳細討論。除對營運業績的直接影響外，疫情亦已造成以下影響：

投資物業重估

本集團的投資物業按公允價值列賬。根據本集團獨立估值師所作初步重估，預計本集團投資物業於2020年6月30日的評估價值將減少約365百萬港元，而去年同期則增加102百萬港元。重估赤字主要源自香港、北京及紐約的半島商場以及香港的山頂凌霄閣。該等投資物業評估價值的減少，主要由於新型冠狀病毒對高端零售市場構成負面影響，以及訪港旅客人數大幅減少，導致山頂凌霄閣摩天台428的門票收入明顯下降。

非投資物業減值撥備

本集團非投資物業按成本減累計折舊及減值（如有）入賬。鑒於新型冠狀病毒疫情及充滿挑戰的市場前景帶來持續不明朗因素，本集團聘請獨立估值師協助評估本集團非投資物業（包括發展中項目）於2020年6月30日是否出現減值。根據估值師編製的初步審查結果，預期馬尼拉半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的減值撥備分別約為93百萬港元及236百萬港元（即本集團應佔的50%減值撥備），將載入本集團截至2020年6月30日止6個月的綜合財務報告。

馬尼拉半島酒店的土地租約將於2026年屆滿。該酒店的估值下降，主要基於餘下租期相對較短，以及新型冠狀病毒疫情引致的嚴重經濟下滑。至於伊斯坦堡半島酒店，固定年期租約自2014年2月起計為期30年。由於施工工地出現不可預見的延誤，加上新型冠狀病毒爆發，導致施工工地暫時關閉，令酒店發展工程中斷。除酒店預期延至2022年開業外，區內地緣政治

緊張局勢持續及當地貨幣大幅貶值，導致經濟環境欠缺明朗，伊斯坦堡半島酒店的未來經營表現可能亦會受到影響。考慮到前景尚未明朗，估值師認為調低伊斯坦堡半島酒店的估值472百萬港元(本集團應佔50%)，佔酒店完工時的成本約20%，是適當的做法。

中期業績

本公告資料乃基於本集團現時可得未經審核財務資料的初步審閱。有關資料未經本公司獨立核數師審閱。本公司截至2020年6月30日止6個月的中期業績將於2020年8月5日刊載於本公司及聯交所網站。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事局命
公司秘書
廖宜菁

香港，2020年7月28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
斐歷嘉道理

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