

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) website: www.hshgroup.com

2019 年全年業績

摘要

主要財務業績

- 2019年，我們在香港的核心市場發生不可預見的社會動盪，加上中美貿易緊張局勢加劇，本公司的經營面臨困境
- 由於山頂纜車按計劃暫停服務，以進行第一階段的重重大升級工程，加上本集團位於倫敦、伊斯坦堡及仰光正在施工的新酒店項目的相關費用上升，上述影響更為顯著
- 收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別為5,874百萬港元(2018年：6,214百萬港元)及1,390百萬港元(2018年：1,680百萬港元)
- 股東應佔盈利為494百萬港元(2018年：1,216百萬港元)，此金額已計入物業重估收益淨額83百萬港元(2018年：523百萬港元)。不計非現金投資物業變動，基本盈利*為480百萬港元(2018年：738百萬港元)
- 每股基本盈利為0.30港元(2018年：0.46港元)
- 外部淨債務與總資產比率保持在低水平的13%，淨債務與資產總值比率(包括租賃負債)為19%
- 我們宣派末期股息每股9港仙(2018：每股16港仙)，2019年度派發之股息總額為每股13港仙(2018年：每股21港仙)
- 於2019年12月31日，股東資金為39,054百萬港元(2018年：38,664百萬港元)，即每股價值為23.90港元(2018年：每股23.97港元)

展望

- 集團在大中華區的業務，自新型冠狀病毒肺炎疫情在2020年1月底爆發以來，便一直受到負面影響。疫情及後更蔓延到世界各地，導致集團在世界各地的所有業務也受到波及。因各地政府發出旅遊禁令、實行隔離和封城措施，集團旗下酒店收到大量的取消客房預訂，酒店餐廳也因而關閉。在撰寫本文之際，集團旗下業務的收入都出現損壞性的下降，受影響的業務包括全綫酒店業務、山頂綜合項目以及半島商品。集團正專注研究各種可行的措施控制營運成本，以及在可能情況下延遲資本支出。我們將繼續監察集團現時仍維持在穩健水平的財務和流動資金狀況。

- 本集團對新型冠狀病毒肺炎疫情在未來數月內可受控抱有希望，而對旅遊業的影響也會隨之減退。但我們仍然關注香港的政局，以及香港在2020年仍可能持續出現更加劇烈的社會動盪。除了香港政局以外，世界其他不同地區的不明朗因素例如英國脫歐、法國政局以及土耳其和敘利亞的局勢，也有可能對集團的業務造成影響
- 本集團截至2020年2月29日止兩個月的未經審核收入較2019年同期下降21%。根據現有資料，管理層估計，儘管已加強成本控制措施，但本集團將在2020年第一季度錄得經營虧損。隨著形勢不斷發展，實際影響可能有別於該等估算

* 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。

財務摘要

	2019	2018 (經重列)	增加/ (減少)
綜合損益表 (百萬港元)			
收入	5,874	6,214	(5%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,390	1,680	(17%)
營業盈利	801	1,079	(26%)
股東應佔盈利	494	1,216	(59%)
每股盈利(港元)	0.30	0.76	(61%)
基本盈利*	480	738	(35%)
股息	212	338	(37%)
每股股息(港仙)	13	21	(38%)
股息比率(倍)**	2.3x	2.2x	5%
利息保障倍數(倍) [△]			
— 不包括租賃負債利息	20.5x	20.8x	(1%)
— 包括租賃負債利息	5.7x	7.1x	(20%)
現金利息保障倍數(倍) ^{△△}	10.4x	12.8x	(19%)
加權平均總利率	2.2%	2.3%	(0.1pp)
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	53,061	51,724	3%
經審核股東應佔淨資產	39,054	38,664	1%
經調整股東應佔淨資產 [#]	42,808	42,411	1%
經審核每股淨資產(港元)	23.90	23.97	—
經調整每股淨資產(港元) [#]	26.20	26.29	—
淨對外借貸	6,827	5,917	15%
淨借貸(包括租賃負債)	9,976	8,940	12%
營業資金與淨對外債務比率 ^{##}	18%	23%	(5pp)
營業資金與淨債務比率(包括租賃負債) ^{##}	12%	14%	(2pp)
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	17%	15%	2pp
淨債務(包括租賃負債)與歸屬股東應佔權益比率	26%	23%	3pp
淨對外債務與資產總值比率	13%	11%	2pp
淨債務(包括租賃負債)與資產總值比率	19%	17%	2pp
綜合現金流量表 (百萬港元)			
稅前營業項目的淨現金收入	1,017	1,564	(35%)
現有資產的資本性開支	(564)	(426)	32%
新項目及投資的資本性開支	(1,330)	(1,208)	10%
股價資料 (港元)			
最高股價	12.08	13.48	
最低股價	7.35	10.00	
於年結日的收市股價	8.35	11.10	

* 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。

** 股息比率乃按基本盈利除以股息計算。

△ 利息保障倍數按營業盈利除以淨利息計算。

△△ 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

1. 引言

於2019年，香港出現了嚴重的社會動盪和大型示威活動，令我們視為家的香港經歷了非常艱難的一年。不論政治立場為何，目睹社會上出現暴力和破壞，實在令人感到痛心。香港社會向來熱愛和平，並以家庭為本位，如今確實是出現了嚴重分歧。

上述社會情況對集團業務產生了相當不利的影響。由於集團大部分收入均來自香港，因此，我們必須迫切地採取廣泛的成本減省和財務管理措施。在營運方面，在賓客和員工的安全至上的大前提下，我們也迅速地實施了危機監控處理程序。於2020年年初撰寫本文時，正值新型冠狀病毒肺炎(下稱「新冠肺炎」)疫症的爆發，情況令人擔憂。疫情對中國內地造成沉重打擊，並蔓延至全世界。連串危機導致業務低迷，我們的首要目標是努力保障員工的工作。本人謹此感謝世界各地的全體員工在此艱難時刻依然盡忠職守、勤懇工作，並感謝世界各地的同僚竭力襄助。

縱使處於現時的艱困時刻，我們放眼長遠前景、專注為發展計劃投入財務等資源的承諾絲毫未變，而包括在倫敦、伊斯坦堡和仰光興建新的半島酒店項目，以及山頂纜車的升級工程等計劃均未有受到影響。本人深信，憑藉半島酒店的團隊精神，我們定能安然度過逆境，實力更勝從前。正是這種精神和文化構成了我們業務策略的核心，下文將會概述這項策略的重心，以供股東參考。

2. 歷史、願景及發展策略

香港上海大酒店有限公司秉承其卓越的傳統，自1866年創立以來，我們在香港以及世界各地市場曾經歷多次影響深遠的政治和經濟變動，惟本公司始終秉承以下的核心理念和價值觀：

- 經營業務以誠信為先
- 秉持傳統並持續投資於員工發展
- 維持並致力提升資產質素
- 持續改善顧客服務，以及
- 積極為業務所在的城市作出貢獻

這些價值觀已昇華成為本公司精簡清晰的願景，而發展、擁有和經營少數享譽全球的頂級酒店與豪華物業，亦是我們一直堅守的經營理念。

當中的關鍵策略是堅持全資或合資持有每間酒店的股權，以便維持適當程度的監察，掌控各酒店項目的設計、質素、營運和資本支出。因此，我們亦無意只以管理合約方式經營酒店。我們著眼於長遠發展，致力維持及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。

集團的旗艦物業香港半島酒店是最佳例證，酒店於1928年落成時，建設成本達3百萬港元，在當年確實是為數不菲，如今物業估值已升至逾120億港元。

上述策略奠定了本集團成為全球聞名的頂級豪華酒店品牌的根基，並持續穩佔業界領先地位。

3. 業務概覽

本集團目前在香港、上海、北京、東京、紐約、芝加哥、洛杉磯、巴黎、曼谷和馬尼拉等大城市擁有並經營10間半島酒店。多年以來，我們持續作出重大投資提升這些物業的質素和狀態，最近期例子包括先後於2014年、2016年及2017年完成香港半島酒店、芝加哥半島酒店及王府半島酒店的龐大翻新工程。目前，我們正在推進業務拓展的鴻圖計劃，分別在倫敦、伊斯坦堡和仰光投資三個新的半島酒店發展項目。

我們的策略是每個城市只營運一間半島酒店，而且也有實力放眼於長遠的房地產資本增值。集團旗下的酒店均被視為所在城市的標誌性資產，其價值會隨著年月上升，與此同時，作為酒店綜合項目一部分的購物商場或住宅公寓亦會帶來額外回報。我們與共同擁有資產的夥伴建立長期合作關係，這些夥伴同樣重視建立優質長期資產的裨益。集團的目標，是建立一群願意支付較高費用以享受尊尚產品和服務的長年忠實客戶基礎。為達到此目標，我們會提供卓越而細緻的個人化服務作招徠。

本集團的商用物業分部也採取類似的投資策略，力求以位置優越的物業創造長遠回報。我們擁有港島南區淺水灣綜合項目等豪華住宅物業，並出租半島酒店、淺水灣影灣園商場及山頂凌霄閣的商用空間。凌霄閣的摩天台428可供遊客飽覽香港全景，極受遊客歡迎，成為集團的收入來源。

本集團的會所及服務分部旗下設有半島商品有限公司，既可擴闊收入來源，亦有助提高我們品牌在半島酒店尚未進軍的市場的知名度。半島商品有限公司負責開發及分銷半島商品，包括馳名的半島月餅、精製手工巧克力及頂級茶葉。我們在中國、亞洲及美國主要大城市、香港國際機場及部份半島酒店開設半島精品店，而香港、日本、台灣、深圳和廣州的顧客更可享受網上購物及貨品送遞服務。

山頂纜車同屬會所及服務分部，由本集團經營達130年之久，是香港最受歡迎的旅遊景點之一。山頂纜車現正進行升級工程，項目涉資684百萬港元，由公司內部全額出資，預期2021年竣工。

擁有多元化的投資組合，有助分散豪華酒店業常見的投資風險。商用物業分部的回報穩定，會所及服務分部在較小的程度上也有助抵消酒店業務週期性波動。

4. 財務業績及財務規劃

我們身兼持有人和經營者身份的業務模式需要大量資本，但也賦予我們適當程度的控制權，或與其他股東共同掌控提升現有資產質素的時機以及把握投資新發展項目的機遇，確保產品素質達到一致的高標準，同時能為賓客提供度身訂造的獨特體驗。

有賴我們持續投資及提升物業資產質素，本公司的重估每股淨資產值由2002年的每股10.03港元增至2019年的每股26.20港元。

我們現正投資於未來，往後幾年的重點工作是確保倫敦、伊斯坦堡和仰光的半島酒店項目順利落成，山頂纜車升級工程亦能順利竣工。鑒於這些項目需要龐大資本投入，而未來兩年所需金額約為70億港元，我們一直審慎監控公司的財務狀況，並制定穩健的資金管理策略，積極主動估算未來資金的需求。我們維持充足的現金儲備，並獲主要金融機構批出充裕借貸額度，確保公司有充足資金推行發展項目。目前，我們的外部淨債務與總資產比率為13%，計及預期需要承擔的新開發項目等財務責任，這屬於合理水平。

由於香港的營商環境欠佳，我們在2019年的財務業績未如理想，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)較去年減少17%至1,510百萬港元，股東應佔盈利淨額較去年減少59%至494百萬港元，當中包括重估本集團投資物業產生的增值83百萬港元(2018年：523百萬港元)。基本盈利為480百萬港元(2018年：738百萬港元)。

年內，大部份投資新項目的現金來自營運資金，金額為1,366百萬港元，正常資本開支為395百萬港元，山頂纜車升級工程及新項目的開支為1,499百萬港元。經計及所有資本開支、已支付的利息及股息後，本公司的淨現金流出為794百萬港元。

5. 推動業務發展

我們認為，即使時代變遷，豪華酒店的基本要素亦無改變。我們的策略是積極招徠並用心款待賓客，務求提高賓客再次惠顧的比率。全球10間營運中的半島酒店在2019年全部榮獲《福布斯》五星評級，使集團成為全球唯一旗下所有酒店均獲此殊榮的酒店企業。這項殊榮肯定了半島酒店服務人員無微不至的款客之道，竭力為賓客提供尊貴的個人化服務。半島的一流服務亦獲得其他知名刊物和機構高度認可和讚譽。

除了貼心的個人化服務外，我們亦明白必須為賓客提供最先進的科技與平台，才可讓賓客享受到稱心滿意的入住體驗。

我們的酒店規模小，但正好提供了有利的條件讓員工專注為每位賓客提供切合其個人喜好的尊貴服務。然而，我們明白必須不斷精益求精，因此於2019年就半島酒店的服務標準作出了廣泛的檢討，並透過委聘外部顧問和進行賓客意見調查，以便更深入了解賓客的期望，以及考量如何保持在豪華酒店業穩佔前沿之列。我們已將嚴格的行為標準精簡為九項核心原則，目的是讓員工各司其職為賓客提供至臻完善的服務，計劃將於2020年推出。

年內，我們投資了製作全新的宣傳品及內容，並致力開拓新的合作關係，憑藉集團悠久而豐碩的歷史和尊尚傳承基礎，展示更具意義、更適切和更富交流度的品牌形象。

我們自設內部研發部門，專門負責設計客房科技。我們於2016年成立科技督導委員會，其廣泛職責包括研發「未來的酒店客房」概念、研究機器人和數據分析以及加強企業和創新精神。2019年至2020年間仍在開發的項目包括後堂自動化設施、廚餘管理解決方案、空氣淨化系統、有助提升個人化服務的行為分析，以及數據分析和數碼市場推廣功能。

我們的初創項目「萬花筒培育計劃」(Kaleidoscope Lab)是在集團的科技督導委員會的指導下，與史丹福國際研究機構(SRI International)合作開展的培育計劃。該計劃為集團另闢新路徑，探索可融入業務的各種創新技術。

本集團著重於藝術欣賞和支持當地藝術家，也是策略營銷計劃重要的一部分。半島酒店為賓客和訪客呈獻地道的體驗式藝術觀賞，為旅程留下畢生難忘的美好回憶。2019年3月，橫跨多年的全球當代藝術計劃「藝術迴響」(Art in Resonance)在香港巴塞爾藝術展期間舉行。我們致力推廣所屬城市豐富而活躍的文化，例如邀請本地藝術家參與「駐店藝術家」計劃，藉此支持新晉藝術家，同時亦讓賓客欣賞到具有文化代表性的藝術作品。

於6月時，上海半島酒店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，推出全新項目「BAFTA展奕計劃(中國)」，目的是發掘並培育亞洲新一代的創意人才。

銷售方面，我們繼續加強與集團特選旅行社合作計劃—PenClub的夥伴關係。銷售及市場推廣團隊的主要目標是增加直接來自賓客的業務，並特別著力推動中國內地的業務發展。我們將專注為大中華購物商場業務提供增值服務，並將採用微信作為首選通訊平台。年內，集團高級行政人員召開了大中華區業務季度會議，檢討中國內地業務和顧客對半島品牌的忠誠度。

6. 風險管理

鑒於酒店業具有不可預測性，在多個不同司法轄區經營業務需要採取靈活而慎重的風險管理方式。由財務總裁擔任主席的集團風險管理委員會定期檢討各營運單位及新發展項目的風險記錄冊，並監察集團主要及潛在的風險。我們會評估主要風險及監管，並採用「五步風險管理方法」，確保風險評估程序及內部監控運作與時並進。

於2019年，我們已識別的主要風險出現了變化，包括因為香港社會的動盪不穩而增加了因業務組合集中所面對的風險，聲譽及財務風險亦有所上升。全球推行的私隱法例如歐盟的《通用數據保障條例》及《加州消費私隱法》等日趨嚴格，亦增加了遵循規條的難度，加上網絡犯罪日增，令我們面對更大的數據安全風險。

7. 以人為本培育人才

建立卓越的團隊是執行集團策略的關鍵所在。集團的企業文化孕育出忠誠堅定的團隊精神，繼而形成穩定且團結的管理團隊。整個集團的團隊精神倡始自大股東嘉道理家族，由上而下貫徹到公司各層級，無不秉持集團的核心價值及誠信觀念。隨著集團快將加開三間新酒店物業，並會迎來不少新人加入集團，因此，維護企業文化可謂至關重要。除了吸引和挽留優秀人才，我們的主要目標是培養現有人才，鼓勵他們發揮潛能，令集團的營運更加靈活和穩健。

為激勵員工更積極投入，我們非常重視員工的培訓及其事業發展，對員工關懷備至，主張賦能授權，營造充滿自豪感和愉快的工作環境。旅遊業員工流失率一般偏高，但本集團員工自願離職率遠較同業為低，實在令人欣慰。

年內，我們開展一項員工投入度調查，結果令人感到鼓舞。調查顯示，各類別問題的回覆均遠高於全球平均水平，自願回應率高達89%，其中91%員工表示為任職於公司而感到自豪，更有85%員工對公司「極為滿意」，認為公司是個良好的工作場所(兩項結果均較全球平均水平高出11%)。

我們的企業管理培訓生計劃吸引了數百人申請，經過嚴格選拔，甄選出最優秀的人才加盟，期望日後可提拔為集團的領導層。我們致力保持員工多元化的優勢，通過少數族裔計劃聘請香港的少數族裔人士。

我們在2019年繼續展開新的全球僱主品牌推廣，為三個新項目及各營運單位招聘所需的員工。此外，我們進行了員工體驗調查，並推行新的入職和離職程序，以便深入研究提升員工的工作體驗的方法。

截至2019年12月31日，本集團共有7,451名全職員工。

8. 尊尚傳承願景

我們銳意在環保及業務領域推行可持續發展理念，因為本公司的長期業務表現與我們居住和工作的城市及社區的福祉息息相關。我們已提高公司上下的意識，使員工認同可持續發展理念之餘，更希望員工能身體力行，令可持續發展亦成為集團業務經營的原則。我們不忘以合乎商業原則的方式推行可持續發展，評估計算投資環保措施產生的回報及效益，並研究可持續發展措施可帶來的整體價值。

我們為賓客提供更環保的服務卻不損產品和服務質素。集團最初制定的可持續發展策略「尊尚傳承2020願景」(「2020願景」)經修訂後，目前更專注於「賓客、員工及所屬城市」這三大領域，也是集團業務成功的關鍵。

於2019年，在「2020願景」設定的目標之中，有超過89%已按計劃推行並即將達成目標。展望2020年後的發展，我們正制定下一個可持續發展策略，集中加強業務整合，並且採取可再生及積極主動的方法。新的策略目標將會善用業務優勢，專注於迫切需要高度關注的議題，一方面擴大業務帶來的積極效益，另一方面亦有效地減少營運對環境產生的影響。

9. 展望

新冠肺炎疫情自2020年1月爆發，並及後蔓延至中國以外地區，導致多國發出旅遊警示以及前所未有的取消航班安排，到訪香港和中國內地的旅客人數因而大幅下降，也影響了其他位於亞洲的市場、美國以及歐洲等地。

區內眾多大型活動取消，嚴重影響我們的業務。我們正採取緊急措施，以員工和賓客的安全為首要任務，來年亦會實施財務管理及嚴格的成本控制。我們亦已檢討了集團的流動資金狀況，並可以確定即使持續受到疫情的影響，集團仍有充裕的資金緩衝。我們雖致力控制成本，但新冠肺炎疫情仍在全球蔓延，嚴重打擊了旅遊業，估計集團在2020年第一季度仍會出現營業虧損。

集團對新冠肺炎疫情在未來數月內可受控抱有希望，而對旅遊業的影響也會隨之減退。然而，我們仍然關注香港的政局，以及香港在2020年仍可能持續出現更加劇烈的社會動盪。除了香港政局以外，世界其他不同地區的不明朗因素例如英國脫歐、法國政局以及土耳其和敘利亞的局勢，也有可能對集團的業務造成影響。

在這充滿挑戰的時期之下，我們的首要任務是維持集團穩健的財務狀況，確保集團能應付龐大資本支出，完成在倫敦、伊斯坦堡和仰光興建新半島酒店項目，以及山頂纜車的升級工程。本集團長遠發展的宏圖，尤以半島品牌為重心的堅持始終不變。我們以長遠的理念作出投資的決定，並期望在倫敦，伊斯坦堡和仰光半島酒店在2021年起陸續開業後，將進一步加強半島品牌的影響力，為業務相關人士創造回報。

集團物業方面，我們欣然得悉，香港、上海和北京的半島酒店購物商場於是2019年與多位租戶續約，但新冠肺炎的中短期影響或會對租戶造成負面影響，為此我們正與租戶磋商解決方案。目前，我們的香港豪華住宅租賃需求穩定。集團早前向股東發出通知，山頂纜車業務於2020年將繼續受到山頂纜車升級工程的影響，但相信長遠而言將有助大幅改善遊客的體驗及提升香港旅遊業形象。

總括而言，本公司的財務狀況仍然保持穩定，並積極主動地管理集團的流動資金。在2020年的首三個月，我們再獲得金融機構批出充裕借貸額度，確保集團的投資項目有充足資金推行，也同時有足夠的流動資金幫助集團度過業務低潮的時期。

本集團有幸擁有積極主動及敬業樂業的管理團隊和員工，他們都在努力地實現公司的長遠目標。公司對實踐獨特品牌定位的堅持，令本人深感自豪。本人謹此衷心感謝全體同仁多年來為公司的傑出成就作出重大貢獻。

營運業績回顧

儘管我們的多元化業務組合取得一些理想的業績，但就集團的營運表現而言，2019年實在是充滿挑戰的一年。酒店業務得益於半島酒店品牌的雄厚優勢，是世界公認的頂級酒店品牌之一，加上物業和其他業務表現穩定，足以抵消酒店業的週期影響。財務業績受到的負面影響主要是由於香港發生的社會動盪，加上中美貿易戰發展持續不明朗，因而影響我們在本港市場的旅遊相關業務。年內，我們在美國及亞洲其他地區的商用物業、會所和半島酒店物業項目大致穩定。

撰寫本文時，正值新型冠狀病毒肺炎疫症爆發，導致全球多國發出旅遊警示及取消航班，嚴重影響了集團在香港的旅遊相關業務，包括山頂纜車和山頂凌霄閣的業務，而位於香港、上海和北京的三間酒店所受的影響尤為顯著，全球各地的市場也受到波及。我們非常關注2020年上半年的前景。

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。有關分部的回顧請見以下詳細介紹。

酒店分部

酒店	收入		變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
綜合酒店			
香港半島酒店	1,104	-18%	-18%
王府半島酒店	323	-1%	3%
紐約半島酒店	716	-1%	-1%
芝加哥半島酒店	639	2%	2%
東京半島酒店	876	1%	0%
曼谷半島酒店	293	0%	-4%
馬尼拉半島酒店	235	-1%	-3%
非綜合酒店			
上海半島酒店	539	-10%	-6%
比華利山半島酒店	593	-3%	-3%
巴黎半島酒店	578	-1%	4%

香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	1,104百萬港元	-18%
出租率		-20pp
平均房租		-8%
平均可出租客房收入		-34%

就集團的旗艦酒店**香港半島酒店**而言，2019年是極具挑戰的一年。於2019年上半年，香港半島酒店的平均房租佔有市場領導地位，但自6月起香港發生社會動盪和大型示威，導致其領導地位於下半年有所下滑。多國政府發出旅遊提示，當中包括我們的兩大市場美國和日本，嚴重影響了訪港旅客人數，致使訪港過夜旅客人數整體下降18.8%，對我們的業務造成負面影響。鑒於市場需求疲弱，我們在香港市場推出「本地度假」(Staycation)特別優惠房價，並向企業客戶和合作夥伴提供優惠待遇，以及實施嚴格的成本控制措施。

年內的重點項目之一，是2019年3月香港半島酒店舉辦了首屆「藝術迴響」(Art in Resonance)的開幕活動，與同期舉行的世界知名現代及當代藝術盛事—巴塞爾藝術展香港展會遙相呼應。半島酒店集團與備受敬重的資深策展人合作甄選邀得Janet Echelman、Iván Navarro、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。

法國餐廳吉地士於2019年12月喜獲米芝蓮星級餐廳殊榮，粵菜廳嘉麟樓亦連續第四年獲評選為米芝蓮星級餐廳。

半島辦公大樓業績持續向好，2019年出租率達96%。半島酒店商場出租率達84%，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。

憑藉全體同事的努力，香港半島酒店的服務屢獲殊榮，先後獲《商旅雜誌》(英國版)評選為「全球最佳商務酒店」、《商旅雜誌》(中國版)評選為「香港最佳商務酒店」，並獲《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure)評選為「香港最佳城市酒店」第二位。

上海半島酒店

上海半島酒店		
收入	476百萬人民幣	-6%
出租率		+1pp
平均房租		-6%
平均可出租客房收入		-6%

上海半島酒店在平均房租方面仍然穩佔當地的市場領導地位。酒店位處具有歷史意義的外灘，享有優越獨特的地理位置，而且是中國內地唯一一間擁有兩家米芝蓮星級餐廳的酒店，喜獲《旅遊休閒》雜誌評選為「上海最佳酒店」第一位，並獲《旅城》雜誌評選為「中國最佳奢華酒店」。

出租率按年輕微上升，但鑒於市場競爭激烈，而且豪華酒店供應較2018年有所增加，酒店在2019年的平均房租及平均可出租客房收入表現偏軟。

中國內地市場繼續是我們最大的收入來源，而我們亦於當地平台加強市場推廣活動。來自俄羅斯及中東市場的旅客人數亦有上升。中美貿易戰對來自美國市場的企業旅遊和團體業務造成負面影響。逸龍閣中菜廳和艾利爵士餐廳提供多項優惠，酒店亦推出全新主題的半島下午茶，為餐飲業務廣作招徠。

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，推出全新項目「BAFTA展奕計劃(中國)」，並在外灘源壹號舉行揭幕禮，該場地毗鄰上海半島酒店並由酒店管理及營運。這項新計劃旨在發掘並培育亞洲新一代的創意人才。

除了酒店外，上海半島酒店綜合項目亦設有商場及一棟設有39個單位的公寓。截至2019年底合共售出29個住宅單位(儘管2019年內並無售出任何公寓)，半島酒店商場出租率達94%，而近期的租賃趨勢亦維持穩定。

王府半島酒店

王府半島酒店		
收入	285百萬人民幣	+3%
出租率		+1pp
平均房租		-3%
平均可出租客房收入		-2%

王府半島酒店在2018年進行了的大型翻新工程，儘管業務恢復速度較預期緩慢，但在2019年仍取得收入增長，而年內的房租亦領先同業。酒店更有幸入選《福布斯旅遊指南》「2019年世界最佳酒店客房」認證名單(Verified List)，並獲《旅遊休閒》雜誌評選為「北京市世界最佳酒店」第二位。

作為中國首都唯一一間全豪華套房酒店，我們很榮幸於酒店開業30周年誌慶之際，邀請在酒店開幕年度1989年出生的賓客享受多項優惠禮遇，一同慶祝彼此的30歲生日。

酒店的收入主要來自中國內地市場，而來自美國的業務則受到中美貿易戰持續所影響。我們正實施策略，著力發展來年的外交和團體預訂，更於2019年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達67%，並引入了廣受賓客青睞的新奢華品牌進駐。

東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	122.2億日圓	+0%
出租率		-3pp
平均房租		+11%
平均可出租客房收入		+7%

東京半島酒店年內的客房業務表現強勁，平均房租錄得雙位數增長，平均可出租客房收入亦有所增加。酒店業務於櫻花盛開季節尤其暢旺，來自美國、中國內地及日本國內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疲弱，餐飲收入較去年同期下跌，我們推出了多項市場推廣優惠促進收入。2019年4月，新餐廳鮫和魂進駐酒店，該餐廳由米芝蓮二星名廚增田勵主理。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。於11月和12月，酒店高級扒房Peter與東京知名爵士音樂俱樂部—Blue Note Tokyo合作呈獻現場爵士音樂，深受賓客歡迎。

我們與長期合作夥伴寶可夢公司(The Pokémon Company)合作拓展兒童專項活動計劃，繼續致力推動家庭旅客業務。酒店更推出獨家的水療及零售產品系列，讓半島水療中心業務收入得以保持強勁。

酒店的「東京尊鑰」(Keys to the City)專屬服務，讓入住東京半島酒店的賓客享受「東京限定」最佳體驗。

曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	1,154百萬泰銖	-4%
出租率		-5pp
平均房租		+10%
平均可出租客房收入		+2%

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2019年的表現好壞參半。酒店物業附近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，然而，有關工程涉及興建全新的單軌車站，可直通曼谷其中一個最大的購物中心ICONSIAM，因此，長遠而言可令酒店受惠。

儘管面對上述挑戰，酒店的平均房租仍然錄得增長。我們的策略持續著重於促進會展及獎勵旅遊活動業務及套房預訂。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。在夏季期間，我們更推出意念創新的「藝術與擴增實境(AR)下午茶」項目。

香港上海大酒店與持有曼谷半島酒店50%擁有權的股東Phataraprasit的法律糾紛仍然持續。有關夥伴一直採取法律和其他行動，意圖終止半島酒店對曼谷半島酒店的管理，就此法律糾紛香港上海大酒店將積極捍衛自身的權益。在等待上訴結果和其他進行中的法律程序完成之前，半島酒店仍根據目前具有法律約束力的酒店管理協議，繼續營運曼谷半島酒店。

馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	1,548百萬比索	-3%
出租率		+4pp
平均房租		-1%
平均可出租客房收入		+4%

菲律賓接待的外國旅客人數按年增長15.2%，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。隨著長灘島重新開放，並著力發展「可持續旅遊」，進一步帶動了2019年菲律賓的觀光旅遊。

儘管市場對價格非常敏感，而且市場競爭日益激烈。馬尼拉半島酒店於年內進行客房翻新計劃，減少了可投入服務的客房數目，然而年內的出租率和平均可出租客房收入均有所上升。酒店於2019年4月啟動客房翻新項目，客房和套房均採用全新裝潢，以及引入半島酒店最新的客房科技。The Gallery Club Lounge酒廊也正式開業，是專為入住套房的賓客而設的貴賓廳，設有90個座位，可提供多款美食，還有現場音樂演奏。

馬尼拉繼續致力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。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，而半島酒吧亦喜獲《福布斯旅遊指南》評選為「世界最佳酒店酒吧」，成為菲律賓唯一一間獲得此殊榮的酒吧。

紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	92百萬美元	-1%
出租率		-3pp
平均房租		+2%
平均可出租客房收入		-1%

紐約市在2019年的旅客人數增幅強勁，旅客主要來自美國國內市場及加拿大、中國內地和英國。然而，儘管來自其他市場的企業客戶業務保持穩定，中東市場整體仍受美國政府的旅遊限制令及地緣政治緊張局勢影響，因此我們的酒店業務亦受到影響。整體而言，紐約半島酒店在2019年的客房業務別具挑戰，平均可出租客房收入略有下降。

2019年，紐約半島酒店的餐飲業務表現較去年有所改善。Gotham酒廊與Ladurée Paris合作推出限量版特色下午茶，而酒店頂層的玲瓏酒廊(Salon de Ning)亦於11月添置了兩個精緻迷人的玲瓏小木屋(Chalet de Ning)，製作靈感源自小木屋的圓頂設計，更有暖氣設備，深受賓客歡迎，不但帶動收入上升，更吸引到傳媒廣泛報導。

我們在2019年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和Heidi Bucher等藝術家的精選原創作品。

紐約半島酒店持續與當地社區緊密合作，支援當地慈善合作夥伴—紐約兒童中心，幫助弱勢兒童盡展潛能。在芸芸眾多獎項殊榮之中，我們很高興獲得2019年Positive Luxury Award頒發「卓越可持續發展」大獎。

芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	82百萬美元	+2%
出租率		+0pp
平均房租		-1%
平均可出租客房收入		-1%

會議業務是芝加哥市高度依賴的產業，業務週期大概每半年一次。於2019年，市內的大型活動有所減少，來自團體業務的整體客房出租率按年下降7.3%，但有望於2020年回升。芝加哥向來非常依賴美國國內市場，其官方旅遊組織Choose Chicago重新設計了網站，並著力吸引國際遊客和同志社群(LGBT)旅客到訪。芝加哥的酒店供應持續增加，不少豪華酒店和知名精品酒店相繼加入市場，令供應量上升3.6%。在過去五年裡，芝加哥的客房供應增幅達11%。

儘管經營環境充滿挑戰，芝加哥半島酒店年內表現穩定，即使該市新客房供應不絕，但平均可出租客房收入及平均房租均領先同業。

年內，芝加哥半島酒店喜獲多個獎項，先後獲《貓途鷹》(Tripadvisor)評選為「美國最佳豪華酒店」第一位、《Global Traveler》雜誌選為「美國最佳酒店」第二位，並分別獲美國U.S. News以及World Report評選為「伊利諾州最佳酒店」第一位及「美國最佳酒店」第二位，足證酒店自2016年完成大型翻新後廣受市場歡迎。於2018年開業的頂層酒吧Z Bar，亦獲《福布斯旅遊指南》評選為「世界最佳酒店酒吧」。

我們連續第五年於芝加哥國際現當代藝術展期間舉辦一場當代藝術展，並與三位傑出藝術家James Nares、Ivan Navarro和Naama Tsabar合作，透過他們運用移動、聲音和電流探索的表達方式，將藝術與都市環境的節奏和結構交織相融。

比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	76百萬美元	-3%
出租率		-3pp
平均房租		-1%
平均可出租客房收入		-4%

比華利山半島酒店在2019年屢獲多項殊榮，先後獲《Global Traveler》雜誌評選為「美國最佳酒店」、《貓途鷹》評為「洛杉磯最佳酒店」第一位、《旅遊休閒》雜誌選為「大洛杉磯區最佳城市酒店」第一位，而The Club酒吧亦獲《福布斯旅遊指南》評選為「世界最佳酒店酒吧」。酒店自1993年起，每年均榮獲AAA五鑽大獎及福布斯五星評級。

就財務業績而言，2019年是滿佈挑戰的一年，房租、出租率及平均可出租客房收入表現均較去年疲弱。The Belvedere餐廳和The Club酒吧則表現良好。

業績表現轉弱的部分原因，是由於中東和英國政局有欠明朗，導致來自該等地區的旅客人數減少。此外，我們亦注意到網上酒店住宿整合平台增加了比華利山一帶的客房供應，而異常寒冷的天氣亦是影響洛杉磯休閒旅遊人數的另一因素。

為應對充滿挑戰的一年，我們實施了成本控制，並推行全新的市場推廣策略，主力推廣商務團體業務。2019年5月，我們重新設計曾經獲獎的半島水療中心，引入全新的高端產品系列，廣受賓客青睞。我們在露台舉辦「新晉藝術家系列」活動(Emerging Artist Series)，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。

比華利山半島酒店星光雲集，儼如荷里活的縮影，尤其於各大頒獎典禮舉行期間，我們仍是眾多名人明星的首選酒店，賓客重臨惠顧的比率亦非常之高。

巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	66百萬歐元	+4%
出租率		+3pp
平均房租		-2%
平均可出租客房收入		+4%

於2019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2019年下半年有所改善。

整體而言，巴黎半島酒店的平均可出租客房收入、出租率均有所改善，而平均房租則輕微下跌。我們繼續著重推廣會展及獎勵旅遊活動業務，亦很榮幸能於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，當中以雲雀樓頂餐廳酒吧(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。雲雀樓頂餐廳酒吧現已成為巴黎名人和上流社會的熱門餐飲場所，更於2020年初喜獲「米芝蓮星級」榮譽，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)，吸引了老爺車迷及名人參與，並獲傳媒廣泛報道。

商用物業

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	661	4%	4%
山頂凌霄閣	154	-26%	-26%
聖約翰大廈	56	+3%	+3%
The Landmark	40	+5%	+4%
21 avenue Kléber	23	-	+5%

儘管本港市場挑戰重重，本集團最大型的住宅物業淺水灣綜合項目於2019年仍錄得增長，收入較去年增加4%。淺水灣坐擁迷人海景且交通便利，正是香港其中一個最優越的豪華住宅物業。儘管本港市場偏軟，我們的續租情況令人滿意。

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，首度舉辦題為「Art @the Bay時間流動」的公共藝術展覽，展出香港藝術家曾敏富先生創作的兩件雕塑及七件藝術裝置。

淺水灣購物商場的出租率在年內大部分時間達94%，場內集合各種生活時尚店舖、健康生活設施以及各類精品店，琳瑯滿目。

山頂凌霄閣大部分時間全部租出。儘管租金收入僅輕微下跌，但香港的社會動盪導致凌霄閣摩天台428的訪客數目大幅下降，整體收入因而減少26%。

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2019年內全數租出。

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平方呎甲級寫字樓可供出租。儘管市場競爭激烈，但收入按年同比增長4%。The Landmark在競爭激烈的市場環境下，仍然廣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。

21 avenue Kléber的地理位置優越，毗鄰位於avenue Kléber的巴黎半島酒店，距離凱旋門也信步可達。樓宇修復過程中保留原有歷史風貌，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，寬敞的露台及廣闊的庭院亦得以保存。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室和零售商鋪空間。

會所與服務

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	76	-46%	-46%
泰國鄉村俱樂部	70	-	-4%
鵝園高爾夫球會	185	+4%	+4%
半島會所管理及顧問服務	6	+2%	+2%
半島商品	253	-3%	-3%
大班洗衣	50	-8%	-8%

山頂纜車是香港最受歡迎的旅遊景點之一，至今營運超過130年，歷史悠久。於2019年4月至7月期間，山頂纜車暫停服務，以便進行早前已公布並獲得香港特區政府於2018年批准的升級工程。升級工程包括加設有上蓋的排隊等候區，並有溫度調節設備，增設娛樂設施，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名乘客增加至210名，屆時將可大大縮短訪客的等候時間。升級工程預計將於2021年完工，工程費用達684百萬港元，全數將由香港上海大酒店出資。

誠如2018年報及2019年6月刊發的盈利警告所提及，纜車暫停服務對集團盈利產生重大影響。由於纜車暫停營運，加上香港下半年出現社會動盪，嚴重影響訪港旅客人數，導致本年度的整體收入減少46%。

在2019年，位於曼谷附近的**泰國鄉村俱樂部**面對多項挑戰，海外訪客人數減少。原定於3月舉辦的泰國公開賽是我們的傳統旺季，但去年延遲至11月舉行，因而影響收入，幸而活動為俱樂部吸引了大量宣傳。我們亦繼續與曼谷半島酒店合辦更多相互推廣活動，藉以進一步提高俱樂部的知名度。

鶉園高爾夫球會今年表現強勁，收入增加4%，全賴我們制定的市場推廣策略取得效果，帶動臨時預訂額上升，並在網上旅遊平台(OTA)進行宣傳，高爾夫球會籍銷售回升及球場使用率增加。「鶉園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)是半島特色活動之一，且日漸受歡迎，於5月份吸引了超過2,000人士參加，配合在8月份成功舉辦的「鶉園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering)活動，成為廣受全球老爺車迷矚目的世界頂級活動之一。在2019年，活動吸引了超過5,000名遊客，令半島酒店品牌成功吸引車迷的注意。

美國蒙特雷縣在6月發出許可，批准我們興建先進的太陽能設施，此舉有助集團物業將碳足跡減少一半，也足證公司為減少影響環境的不懈的努力。有關項目將可為《加州環保法》(California Green Act)帶來貢獻，協助該法推動加州在2045年前實現100%可再生能源供電及達至碳中和的目標。

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。

半島商品的零售銷售額受到香港市道疲弱影響，收入較去年同期減少3%。半島商品生產馳名的半島月餅，但因本港出現示威活動令需求下降，本年度的銷售因而下跌。然而，我們繼續注重擴展業務及提升品牌知名度，在深圳及廣州開設兩間新的半島精品店，於台灣開設新店，並在香港中環成功開設中秋期間限定店。我們不但在香港國際機場設有半島精品店，還在香港西九龍高鐵站及廣州機場開設零售店。展望2020年，我們將繼續在中國內地開設新的精品店，並且進駐日本市場，亦會繼續主力推介季節性推廣優惠，以及推出一系列新禮品以推動收入增長，務求在大中華區建立知名度。

於2019年，在香港社會動盪的影響下，酒店業務因而減少，導致**大班洗衣**的收入減少8%至50百萬港元。

發展中項目

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。

該物業位於優越地段，俯瞰海德公園角(Hyde Park Corner)、威靈頓拱門(Wellington Arch)、綠園(Green Park)及白金漢宮的花園。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。

誠如中期報告所披露，我們檢討了該項目的工程預算。檢討過程現已完成，項目的修訂預算由早前報告的650百萬英鎊增加到約800百萬英鎊，原因是酒店面積因額外加建一層地庫而有所增加，我們也擴大了功能區；其他原因還包括因英國脫歐風險而採取的減輕供應鏈措施所帶來的額外成本、外幣兌英鎊匯率出現不利變動；住宅開發成本上升(住宅銷售價值增加抵消了部分成本升幅)；以及因倫敦某些建築貿易供求依然緊張，都導致了整體成本壓力加劇。

該項目施工進度理想，並已於2019年6月舉行平頂儀式。項目的上層建築現已完成，地庫施工進展良好，低層酒店客房已開始裝修，而酒店亦已開始進行外牆工程。

該酒店及公寓項目現定於2021年第三季度落成，我們希望能為倫敦市場訂定豪華服務的新標準。

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%，或相當於約150百萬歐元的投資額。項目現正於預算範圍內進行。

該項目在施工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，導致部分工期延誤，幸而上一季度的施工進度已見改善。項目的挖掘工程現已完成，目前正繼續為兩座歷史建築的古蹟外牆施工，同時亦為開展內部裝修進行準備工作。第三座歷史建築正在進行上層建築工程，而最後一座新建大樓預計將於2020年4月初平頂竣工。

酒店將設有約180間客房，一間可俯瞰博斯普魯斯海峽(Bosphorus)景色的宴會廳、室內和室外游泳池、水療中心，以及海濱翠綠花園區域。

伊斯坦堡是美麗的歷史名城，體現東西交匯的特點。伊斯坦堡半島酒店面向博斯普魯斯海峽(Bosphorus)，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。我們相信長遠而言，伊斯坦堡仍是全球發展首屈一指的商業及旅遊目的地之一。

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)訂立了一份股東協議，收購位於緬甸仰光市中心的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。現有建築正重建成為仰光半島酒店，毗鄰名為Yoma Central(前稱為Landmark Development)的多用途發展項目。本集團亦將藉著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。Meeyahta Development Limited為祐瑪與FMI(本集團的合作夥伴)、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)及國際金融公司(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。我們已立即採取行動跟進，包括申請保險索償、對施工方法進行同業檢討，並與有關當局溝通。挖掘工程現已完成，目前正繼續進行外部及核心建築工程，並為安裝機械、電氣及管道設備進行準備，以及審視裝修工程施工圖，確保在2020年工程開始之前能達至最佳施工方案。

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。目前預期有關項目於2021年竣工。

本集團的整體投資額約達130百萬美元，此數字包括租賃權益價值及預計發展成本。

載列於本公告之財務資料已經由本公司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2019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、審閱或其他監證聘約，因此畢馬威會計師事務所並無對此業績初步公告發表任何保證。

財務概論

2019年是充滿挑戰的一年，本港社會動盪不安，中美貿易戰持續不明朗，山頂纜車因進行升級工程第一階段而暫停服務，種種因素對本集團的財務表現造成不利影響。

即使集團本年度盈利能力下降，淨資產值仍錄得增長，於2019年12月31日的財務狀況保持強勁。

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12月31日的公允價值，詳情載於第33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42,808百萬港元。

經調整資產淨值
42,808百萬港元 ↑1%



百萬港元

2019

2018
(重列)*

於經審核財務狀況報表中股東應佔淨資產值 將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值 減：相關遞延稅項及非控股股東權益	4,109 (355)	39,054	4,092 (345)	38,664
經調整股東應佔淨資產		3,754		3,747
經審核每股淨資產 (港元)		42,808		42,411
		23.90		23.97
經調整每股淨資產 (港元)		26.20		26.29

* 本集團已更改第三方租賃資產的會計政策，使用全面追溯法以符合新的會計準則，即香港財務報告準則第16條：租賃(2019年1月1日生效)。因此，若干比較數字已予重列。相關會計政策變動之詳情於財務報表附註20披露。

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，本集團提供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12月31日止年度，本集團的基本盈利為480百萬港元，而去年則為738百萬港元。值得注意的是，去年的盈利數據包括本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司出售公寓的25百萬港元收益。扣除該筆收益，本集團本年度經調整基本盈利較去年減少33%。本集團截至2019年12月31日止年度的部門交易業績及個別業務表現的詳情載於本財務概論第26至31頁及營運業績回顧第11至21頁。

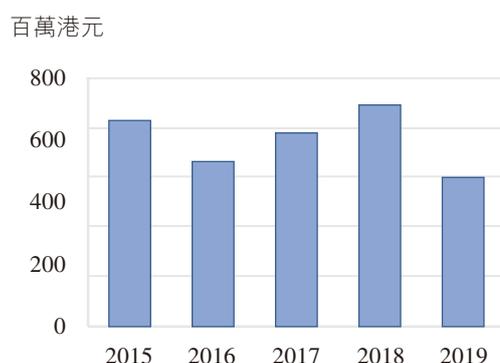
基本盈利

480百萬港元 ↓35%



經調整基本盈利 (不包括本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司已出售公寓的收益)

480百萬港元 ↓33%



百萬港元	2019	2018 (重列)*	2019/ 2018變動
股東應佔利益	494	1,216	(59%)
減：未變現物業重新估值變動及其他非營業項目(已扣除稅項及非控股股東權益)#	(14)	(501)	(97%)
加：應佔年內上海外灘半島酒店有限公司出售公寓的重新估值收益 [△]	—	23	不適用
基本盈利	480	738	(35%)

* 本集團已更改第三方租賃資產的會計政策，使用全面追溯法以符合新的會計準則，即香港財務報告準則第16條：租賃(2019年1月1日生效)。因此，若干比較數字已予重列。相關會計政策變動之詳情於財務報表附註20披露。

包括本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司物業重新估值變動及其他非營業項目。

△ 2017年，上海外灘半島酒店有限公司的公寓由為按公允價值列賬的投資物業重新分類為持作出售物業。集團基本盈利的計算不包括未變現的物業重新估值變動的除稅後影響，當中包括有關上海外灘半島酒店有限公司所持公寓的變動。該等公寓出售時，未變現重新估值收益變為已變現收益並因此該收益於本年度的基本盈利被重新納入。

損益表

本集團截至2019年12月31日止年度的業績受多個因素影響，尤其是香港社會動盪帶來的衝擊。香港半島酒店客房出租率及餐飲業務受負面影響，山頂纜車乘客數目亦告下跌。此外，零售及住宅市場疲弱，令集團投資物業公允價值的增幅減少。

本集團截至2019年12月31日止年度的綜合損益表載於第42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27至31頁的評註一併閱讀。

百萬港元	2019	2018 (重列)*	2019/ 2018變動
收入	5,874	6,214	(5%)
經營成本	(4,484)	(4,534)	(1%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,390	1,680	(17%)
折舊及攤銷	(589)	(601)	(2%)
淨融資費用	(140)	(151)	(7%)
應佔合資公司的業績	(17)	(23)	(26%)
應佔聯營公司的業績	(32)	(29)	10%
投資物業公允價值增值	83	523	(84%)
稅項	(192)	(184)	4%
本年度盈利	503	1,215	(59%)
非控股股東權益	(9)	1	不適用
股東應佔盈利	494	1,216	(59%)

* 本集團已更改第三方租賃資產的會計政策，使用全面追溯法以符合新的會計準則，即香港財務報告準則第16條：租賃(2019年1月1日生效)。因此，若干比較數字已予重列。相關會計政策變動之詳情於財務報表附註20披露。

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。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。本集團其他業務分部提供旅遊及休閒、會所管理及其他服務，包括香港最受歡迎的旅遊景點之一：山頂纜車。

本集團2019年之綜合收入減少5%至5,874百萬港元。總收入(包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額)達6,378百萬港元，較2018年減少6%。

以下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)。

綜合收入
5,874百萬港元 ↓5%
酒店
4,288百萬港元 ↓5%
商用物業
946百萬港元 ↓3%
會所與服務
640百萬港元 ↓10%



* 包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額



* 包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額

以業務分部劃分的收入

百萬港元	2019			2018			2019/ 2018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	4,288	504*	4,792	4,534	539*	5,073	(6%)
商用物業	946	-	946	971	-	971	(3%)
會所與服務	640	-	640	709	-	709	(10%)
	<u>5,874</u>	<u>504</u>	<u>6,378</u>	<u>6,214</u>	<u>539</u>	<u>6,753</u>	(6%)

* 不包括上海合資公司出售公寓的集團收入份額。

以地域分部劃分的收入

百萬港元	2019			2018			2019/ 2018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	2,368	-	2,368	2,724	-	2,724	(13%)
其他亞洲地區	1,889	270*	2,159	1,886	300*	2,186	(1%)
美國及歐洲	1,617	234	1,851	1,604	239	1,843	-
	<u>5,874</u>	<u>504</u>	<u>6,378</u>	<u>6,214</u>	<u>539</u>	<u>6,753</u>	(6%)

* 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%(2018年：75%)。酒店分部收入減少主要因為2019年6月香港社會開始動盪，令香港半島酒店收入減少。

除山頂凌霄閣外，商用物業分部相對維持穩定，淺水灣綜合項目收入增加。山頂凌霄閣租金收入稍微減少，但凌霄閣摩天台428的門票收入明顯少於去年，部分原因是山頂纜車按計劃暫停服務以進行主要升級工程，加上香港社會動盪導致遊客減少。

會所與服務分部方面，收入減少主要因為山頂纜車票款收入減少，原因是纜車按計劃暫停服務及訪港遊客減少。半島商品有限公司的月餅需求轉弱，亦令收入出現負增長。

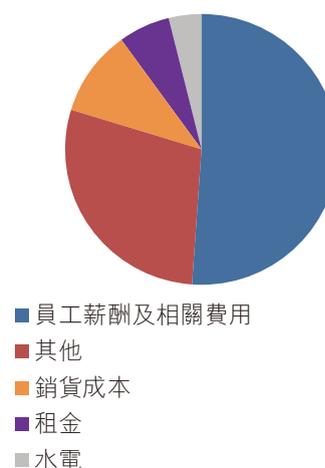
有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第11至21頁的營運業績回顧。

經營成本

儘管工資及其他成本普遍上漲以及三間半島酒店發展項目相關支出增加，集團推行各種節省成本措施，成功令2019年的經營成本下降1%至4,484百萬港元(2018年：4,534百萬港元)。

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維持在2,294百萬港元(2018年：2,291百萬港元)，佔本集團經營成本的51%(2018年：51%)，並佔本集團綜合收入的39%(2018年：37%)。

經營成本
4,484百萬港元 ↓1%



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，下降17%至1,510百萬港元。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

百萬港元	2019			2018(重列)			2019/ 2018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	758	120*	878	938	138*	1,076	(18%)
商用物業	527	-	527	584	-	584	(10%)
會所與服務	105	-	105	158	-	158	(34%)
	1,390	120	1,510	1,680	138	1,818	(17%)

* 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	2019			2018 (重列)			2019/ 2018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	950	-	950	1,213	-	1,213	(22%)
其他亞洲地區	322	85*	407	335	97*	432	(6%)
美國及歐洲	118	35	153	132	41	173	(12%)
	<u>1,390</u>	<u>120</u>	<u>1,510</u>	<u>1,680</u>	<u>138</u>	<u>1,818</u>	(17%)

* 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	2019			2018 (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	18%	24%*	18%	21%	26%*	21%
商用物業	56%	-	56%	60%	-	60%
會所與服務	16%	-	16%	22%	-	22%
整體利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率	<u>24%</u>	<u>24%</u>	<u>24%</u>	<u>27%</u>	<u>26%</u>	<u>27%</u>
地域：						
香港	40%	-	40%	45%	-	45%
其他亞洲地區	17%	31%*	19%	18%	32%*	20%
美國及歐洲	<u>7%</u>	<u>15%</u>	<u>8%</u>	<u>8%</u>	<u>17%</u>	<u>9%</u>

* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA。

一般而言，本集團於香港及亞洲營運單位的經營成本較美國及歐洲為低。儘管本集團持續努力控制成本，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率仍低於去年，主要是由於本港社會動盪及山頂纜車按計劃暫停服務，令集團的香港業務收入下跌。

投資物業公允價值增值

本集團的投資物業已於2019年12月31日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。本集團投資物業的重估盈餘淨額為83百萬港元(2018年：523百萬港元)，主要由於淺水灣綜合項目的評估市值增值，但部分被王府半島酒店商場及山頂凌霄閣的評估市值減值所抵銷。重估盈餘淨額下降反映整體市況及王府半島酒店租期縮短。

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住宅公寓獲得租賃收入，並賺取出售公寓所得的銷售收益。然而，年內並無公寓單位出售。2018年，售出的公寓單位共一間，總收益為119百萬港元，變現出售收益50百萬港元，而本集團的應佔收益為25百萬港元。於2019年底，上海外灘半島酒店有限公司擁有餘下10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169百萬港元(2018年：199百萬港元)。然而，在計入折舊、利息及酒店商場的未變現重新估值虧損及其他非營業項目之後，上海外灘半島酒店有限公司錄得會計虧損35百萬港元(2018年：47百萬港元)。而本集團的應佔虧損為17百萬港元(2018年：應佔虧損23百萬港元)。

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，須作出調整以反映本集團於出售公寓時變現的實際基本盈利。調整的詳情載於本財務概論第25頁。

上海半島酒店的經營表現載於第13頁之營運業績回顧。

應佔聯營公司的業績

本集團持有巴黎半島酒店及比華利山半島酒店各20%的權益。本集團應佔該兩間酒店的2019年虧損淨額為32百萬港元(2018年：虧損29百萬港元)。

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17及18頁之營運業績回顧。

財務狀況表

本集團於2019年12月31日的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產金額為39,054百萬港元，即每股價值為23.90港元。本集團於2019年12月31日的綜合財務狀況表載於第44頁，本集團資產及負債的主要組成載於下表。

百萬港元	2019	2018 (重列)*	2019/ 2018變動
固定資產	45,533	44,276	3%
持作出售發展中物業	3,624	3,121	16%
其他長期資產	2,351	2,305	2%
銀行存款及現金	697	1,178	(41%)
其他資產	856	844	1%
	53,061	51,724	3%
帶利息貸款	(7,524)	(7,095)	6%
租賃負債	(3,149)	(3,023)	4%
其他負債	(2,659)	(2,406)	11%
	(13,332)	(12,524)	6%
淨資產	39,729	39,200	1%
代表			
股東資金	39,054	38,664	1%
非控股股東權益	675	536	26%
權益總額	39,729	39,200	1%

* 本集團已更改第三方租賃資產的會計政策，使用全面追溯法以符合新的會計準則，即香港財務報告準則第16條：租賃(2019年1月1日生效)。因此，若干比較數字已予重列。相關會計政策變動之詳情於財務報表附註20披露。

酒店、商用及其他物業概述

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有10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12月31日的估值。

本集團的酒店、商用及其他物業於2019年12月31日的賬面價值與公允價值的概要，載於下頁的列表。

	集團權益	2019		2018	
		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*
酒店物業**					
香港半島酒店	100%	12,252	9,919	12,360	9,954
紐約半島酒店	100%	2,278	1,686	2,356	1,689
王府半島酒店	76.6% [△]	1,449	1,439	1,614	1,590
東京半島酒店	100%	1,726	1,487	1,681	1,507
芝加哥半島酒店	100%	1,332	1,207	1,332	1,253
曼谷半島酒店	50%	744	668	676	615
馬尼拉半島酒店	77.4%	140	134	109	108
上海半島酒店#	50%	2,878	2,410	2,964	2,548
巴黎半島酒店#	20%	5,125	4,828	5,357	5,133
比華利山半島酒店#	20%	2,632	390	2,632	434
		30,556	24,168	31,081	24,831
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	17,921	17,921	17,769	17,769
山頂凌霄閣	100%	1,445	1,445	1,467	1,467
聖約翰大廈	100%	1,207	1,207	1,198	1,198
上海公寓	100%	394	394	402	402
21 avenue Kléber	100%	698	698	711	711
The Landmark	70% ^{△△}	52	52	56	56
		21,717	21,717	21,603	21,603
其他物業					
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	50%	261	289	242	273
鵝園渡假酒店、高爾夫球場 及空置土地	100%	298	284	296	277
位於泰國的空置土地	50%	472	472	433	433
其他	100%	390	210	392	214
		1,421	1,255	1,363	1,197
發展中的物業##					
倫敦半島酒店	100%	5,856	5,856	4,465	4,465
仰光半島酒店	70%	534	534	438	438
伊斯坦堡半島酒店#	50%	843	843	594	594
		7,233	7,233	5,497	5,497
總市值/賬面值		60,927	54,373	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

供出售的發展中物業

供出售的發展中物業包括倫敦半島酒店發展項目中的26間公寓。計劃中公寓的總樓面面積約為119,000平方呎。

於2019年12月31日，供出售的發展中物業的結餘為3,624百萬港元(2018年：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。

其他長期資產

於2019年12月31日，其他長期資產為2,351百萬港元(2018年：2,305百萬港元)，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2019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697百萬港元(2018年：1,178百萬港元)及7,524百萬港元(2018年：7,095百萬港元)，導致淨借貸6,827百萬港元(2018年：5,917百萬港元)。淨借貸增加主要由於發展中的項目所產生的資本開支所致。本集團於截至2019年12月31日止年度的資本支出的概要載於第35頁。

現金流量

本集團截至2019年12月31日止年度之綜合現金流量表列於第46頁。

下表概述導致本集團於截至2019年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2019	2018 (重列)*
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,390	1,680
營運資金變動淨額	(7)	24
稅項支付	(17)	(193)
營業項目的淨現金收入	1,366	1,511
現有資產的資本開支	(564)	(426)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	802	1,085
新項目的資本開支	(1,330)	(1,208)
扣除股息及其他付款前的淨現金流出	(528)	(123)
股息支付	(107)	(55)
淨利息及其他支付/收入	(159)	(215)
融資前淨現金流出	(794)	(393)

* 本集團已更改第三方租賃資產的會計政策，使用全面追溯法以符合新的會計準則，即香港財務報告準則第16條：租賃(2019年1月1日生效)。因此，若干比較數字已予重列。相關會計政策變動之詳情於財務報表附註20披露。

本集團現有資產開支的概要分析如下：

百萬港元	2019	2018
酒店		
王府半島酒店	72	56
芝加哥半島酒店(包括新的頂層酒廊)	38	105
香港半島酒店	63	50
其他	152	137
商用物業	42	37
會所與服務		
山頂纜車	169	22
其他	28	19
	564	426

本集團新項目及投資的概要分析如下：

百萬港元	2019	2018
倫敦半島酒店	1,074	951
仰光半島酒店	114	148
土耳其合資公司的資本注資	142	109
	1,330	1,208

資本承擔

本公司致力實行成立以來最重大的資本開支計劃，位於倫敦、伊斯坦堡及仰光的三間新酒店正在發展，山頂纜車升級項目亦在進行。於2019年12月31日，本集團的資本承擔為7,936百萬港元(2018年：8,642百萬港元)，佔本集團資產總值約15%。本公司能實施如此重大的資本開支計劃，部分基於資產基礎規模以及槓桿水平較低。

資本開支項目的資金一般來自營運現金流量及借貸。過去數年本集團已完成多項主要物業的翻新及升級，目前重點是新酒店項目及山頂纜車升級項目。

本集團於2019年12月31日的資本承擔於下表概述。

百萬港元	2019	2018
現有物業的正常資本承擔，包括本集團應佔的合資公司及聯營公司資本開支	607	898
新項目及特別項目		
– 山頂纜車升級	441	613
– 倫敦半島酒店	5,211	5,172
– 仰光半島酒店	849	947
– 伊斯坦堡半島酒店	828	1,012
	7,936	8,642

於2019年12月31日，本集團的尚未提取承諾信貸為6,878百萬港元(2018年：6,957百萬港元)。於結算日後，本集團額外取得1,826百萬港元的承諾信貸。尚未提取承諾信貸合共為8,704百萬港元，足以應付本公司的資本承擔。

結算日後的非調整事項

集團在大中華區的業務，自新型冠狀病毒肺炎疫情在2020年1月底爆發以來，便一直受到負面影響。疫情及後更蔓延到世界各地，導致集團在世界各地的所有業務也受到波及。因各地政府發出旅遊禁令、實行隔離和封城措施，集團旗下大部份酒店收到大量的取消客房預訂，酒店餐廳也因而關閉。酒店業務、山頂綜合項目以及半島商品的收入都出現損壞性的下降。集團正專注研究各種可行的措施控制營運成本，以及在可能情況下延遲資本支出。我們將繼續監察集團現時仍維持在穩健水平的財務和流動資金狀況。

本集團截至2020年2月29日止兩個月的未經審核收入較2019年同期下降21%。根據現有資料，管理層估計，儘管已加強成本控制的措施，但本集團將在2020年第一季度錄得經營虧損。隨著形勢不斷發展，實際影響可能有別於該等估算。

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，對此已制訂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。本集團亦定期檢討其資本架構，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。2019年，本集團於全球拓展業務，故精簡其銀行賬戶結構，並開始採用全球現金匯集結構。本集團採取主動方法預測未來資金需求，倘需要資金，會評估市況及債務組合平均年期以確定最佳融資方式。

此外，本集團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。集團採取集中化策略，旨在將承諾借貸融資集中於香港總公司，以便集團內部共享未動用的借貸融資。

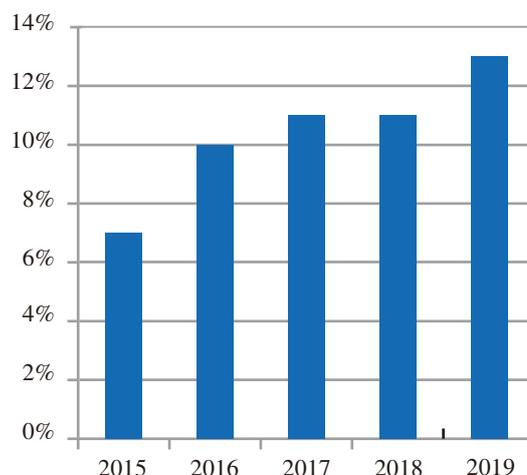
流動性／融資

本集團根據借貸淨額與資產總值比率監察資本架構。有關借貸淨額乃指帶利息貸款減去銀行存款及現金。本集團以利息保障倍數及資金供應情況監控其流動性。

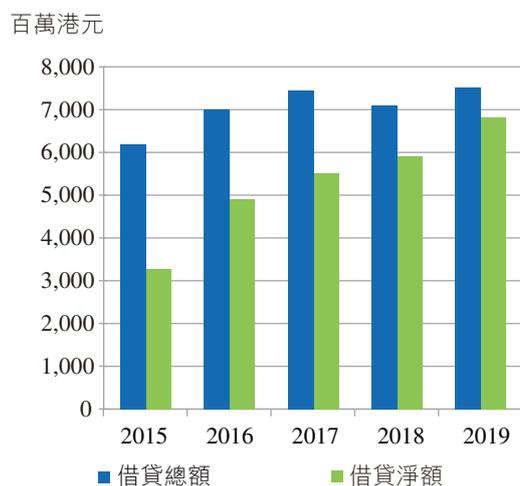
2019年，借貸總額增至7,524百萬港元(2018年：7,095百萬港元)，主要由支付倫敦半島酒店建築成本所致，但部分被積極現金管理而達致的港元及美元還款所抵銷。綜合淨借貸由2018年的5,917百萬港元增加至6,827百萬港元。本集團的外借貸淨額與資產總值比率由2018年的11%增至13%。該比率繼續反映本集團的健康財務狀況。

儘管借貸淨額較2018年為高，由於英鎊較港元的借貸成本為低，2019年淨利息支付減少至120百萬港元(2018年：121百萬港元)。由於2019年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減少，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淨利息計算之現金利息保障倍數降至10.4倍(2018年：12.8倍)。

借貸淨額與資產總值比率



借貸總額及淨額

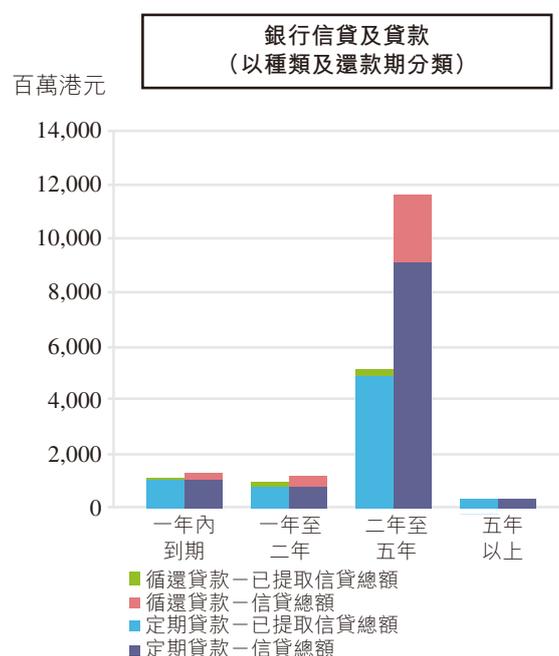
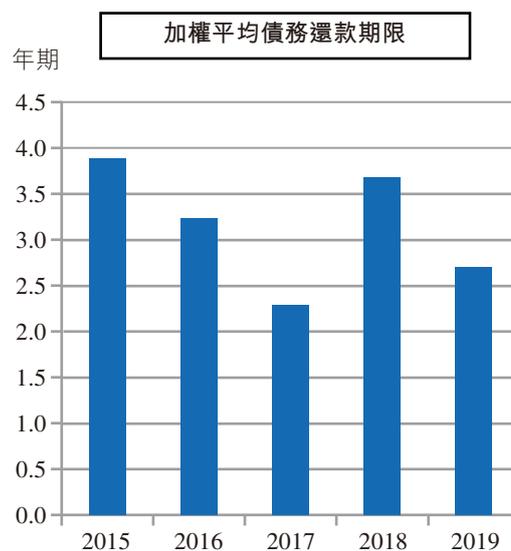


淨現金融資費用及利息保障倍數



年內，本集團亦就其到期貸款進行再融資，該融資主要以美元及泰銖計值，新到期期限為1至3年。

年內，平均債務到期期限由3.7年減少至2.7年，部分原因是倫敦的貸款付款期限縮短。



我們積極管理集團的流動性，確保有足夠資金支付資本承擔，避免業務波動。此舉在當前市場環境下相當重要，因為香港示威活動及全球新型冠狀病毒肺炎疫情爆發目前對集團業務有所影響。2020年首三個月，本集團額外取得120百萬英鎊的承諾信貸，以應付倫敦半島酒店發展預算增加，同時獲得600百萬港元的承諾信貸，以支持集團資本開支和一般營運資金。基於這些措施，我們獲得充裕資金進行三間新酒店發展項目及山頂纜車升級項目。

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 best 防禦措施。

於2019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：

	2019					2018	
百萬港元	香港	其他亞洲 地區	美國	歐洲	英國	總值	總值
已併入綜合財務狀況表總借貸	<u>1,283</u>	<u>2,615</u>	<u>690</u>	<u>523</u>	<u>2,413</u>	<u>7,524</u>	<u>7,095</u>
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%)	-	531	-	-	-	531	608
比華利山半島酒店(20%)	-	-	197	-	-	197	203
巴黎半島酒店(20%)	-	-	-	391	-	391	401
並未併入綜合財務狀況表借貸	<u>-</u>	<u>531</u>	<u>197</u>	<u>391</u>	<u>-</u>	<u>1,119</u>	<u>1,212</u>
已併入及並未併入綜合財務 狀況表總借貸	<u>1,283</u>	<u>3,146</u>	<u>887</u>	<u>914</u>	<u>2,413</u>	<u>8,643</u>	<u>8,307</u>

* 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。

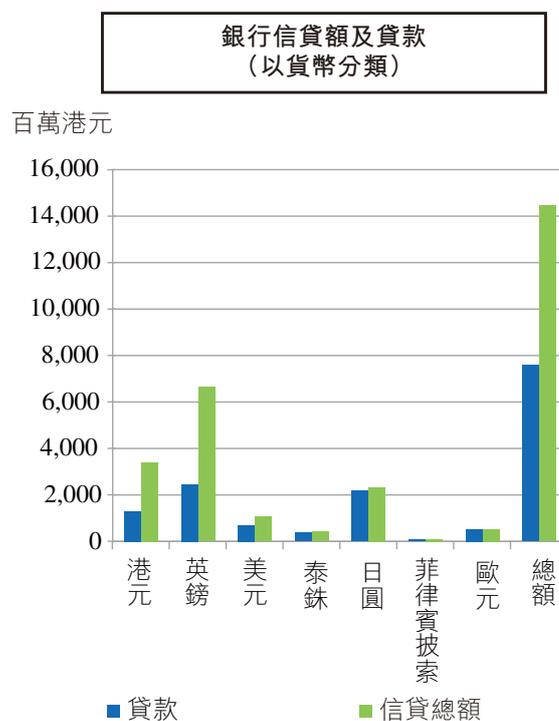
所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。於2019年12月31日，英鎊、日圓及港元借貸分別佔集團借貸總額的32%、29%及17%。其餘借貸主要為美元及本集團實體業務的其他當地貨幣。

年內，本集團亦已訂立遠期外匯合約以對沖倫敦半島酒店建築工程成本引起的歐元兌英鎊的風險。

利率風險

本集團已訂立利率風險管理政策，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。

於2019年12月31日，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重增加至86% (2018年：73%)，本年度加權平均總利率由2.3%略為下降至2.2%。



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2019年12月31日，本集團有名義金額總值3,442百萬港元之衍生工具(2018年：3,452百萬港元)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	2019	2018 (經重列)
收入	2	5,874	6,214
銷貨成本		(457)	(470)
員工薪酬及相關費用		(2,294)	(2,291)
租金及水電		(441)	(437)
其他營業費用		(1,292)	(1,336)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,390	1,680
折舊及攤銷		(589)	(601)
營業盈利		801	1,079
利息收入		14	18
融資費用		(154)	(169)
淨融資費用		(140)	(151)
淨融資費用後盈利		661	928
應佔合資公司業績	9	(17)	(23)
應佔聯營公司業績	10	(32)	(29)
投資物業公允價值增值	7	83	523
除稅項前盈利		695	1,399
稅項			
本期稅項	3	(146)	(180)
遞延稅項	3	(46)	(4)
本年度盈利		503	1,215
盈利歸於：			
本公司股東		494	1,216
非控股股東權益		9	(1)
本年度盈利		503	1,215
每股盈利，基本及攤薄 (港元)	4	0.30	0.76

綜合全面收益表 (百萬港元)

截至12月31日止年度

2018

(經重列)

2019

本年度盈利	503	1,215
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	106	(338)
— 合資公司的財務報告	(27)	(51)
— 借予聯營公司貸款	(15)	(26)
— 酒店經營權	(12)	(20)
	52	(435)
現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部分變動	(29)	(7)
— 由權益轉撥至損益表	7	6
	30	(436)
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	-	(5)
其他全面收入	30	(441)
本年度全面收入總額	533	774
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	490	788
非控股股東權益	43	(14)
本年度全面收入總額	533	774

綜合財務狀況表 (百萬港元)

		於2019年 12月31日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
	附註			
非流動資產				
投資物業		33,219	33,077	36,249
其他物業、廠房及設備		12,314	11,199	9,855
	7	45,533	44,276	46,104
供出售的發展中物業	8	3,624	3,121	–
合資公司權益	9	1,186	1,088	1,053
聯營公司權益	10	588	638	699
酒店經營權	11	505	530	564
遞延稅項資產		72	49	38
		51,508	49,702	48,458
流動資產				
存貨		89	84	77
衍生金融工具		–	2	–
應收貿易賬項及其他應收款項	12	711	701	737
應收合資公司款項		56	57	60
銀行存款及現金	13(a)	697	1,178	1,922
		1,553	2,022	2,796
流動負債				
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(1,480)	(1,441)	(1,424)
帶利息貸款	15	(1,114)	(403)	(3,391)
衍生金融工具		(8)	–	(4)
本期稅項		(152)	(26)	(41)
租賃負債	16	(143)	(121)	(125)
		(2,897)	(1,991)	(4,985)
淨流動(負債)/資產		(1,344)	31	(2,189)
資產總值減流動負債		50,164	49,733	46,269
非流動負債				
帶利息貸款	15	(6,410)	(6,692)	(4,052)
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(234)	(252)	(230)
既定收益退休金承擔淨額		(27)	(22)	(17)
衍生金融工具		(21)	(7)	–
遞延稅項負債		(737)	(658)	(646)
租賃負債	16	(3,006)	(2,902)	(2,871)
		(10,435)	(10,533)	(7,816)
淨資產		39,729	39,200	38,453
股本及儲備				
股本	17	5,732	5,509	5,224
儲備		33,322	33,155	32,702
本公司股東應佔權益總額		39,054	38,664	37,926
非控股股東權益		675	536	527
權益總額		39,729	39,200	38,453

綜合權益變動表 (百萬港元)

		本公司股東應佔儲備							
		儲備							
附註	股本	對沖 儲備	匯兌及 其他儲備	保留盈利	總儲備	總額	非控股 股東權益	權益 總額	
	於2018年1月1日，如先前所報告 於採納香港財務報告準則 第16條時會計政策變動的影響	5,224	(15)	64	32,902	32,951	38,175	527	38,702
		—	—	—	(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
	2018年的權益變動：								
	本年度盈利(經重列)	—	—	—	1,216	1,216	1,216	(1)	1,215
	其他全面收入(經重列)	—	(1)	(427)	—	(428)	(428)	(13)	(441)
	本年度全面收入總額(經重列)	—	(1)	(427)	1,216	788	788	(14)	774
5	批准屬於上一年度的股息	221	—	—	(255)	(255)	(34)	—	(34)
5	批准屬於本年度的股息	64	—	—	(80)	(80)	(16)	—	(16)
	支付非控股股東權益的股息	—	—	—	—	—	—	(5)	(5)
	非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	28	28
	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
	2019年的權益變動：								
	本年度盈利	—	—	—	494	494	494	9	503
	其他全面收入	—	(22)	18	—	(4)	(4)	34	30
	本年度全面收入總額	—	(22)	18	494	490	490	43	533
5	批准屬於上一年度的股息	179	—	—	(258)	(258)	(79)	—	(79)
5	批准屬於本年度的股息	44	—	—	(65)	(65)	(21)	—	(21)
	支付非控股股東權益的股息	—	—	—	—	—	—	(7)	(7)
	非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	103	103
	於2019年12月31日的結餘	5,732	(38)	(345)	33,705	33,322	39,054	675	39,729

綜合現金流量表 (百萬港元)

截至12月31日止年度

2019

2018

附註

(經重列)

營業項目			
淨融資費用後盈利		661	928
調整：			
折舊	7(a)	576	587
酒店經營權攤銷	11	13	14
利息收入		(14)	(18)
融資費用		154	169
營運資金變更前營業盈利		1,390	1,680
支付供出售的發展中物業的開發費用		(366)	(140)
其他營運資金的變動		(7)	24
營運產生的現金		1,017	1,564
支付淨稅項：			
香港利得稅		(1)	(171)
海外稅項		(16)	(22)
營業項目的淨現金收入		1,000	1,371
投資項目			
物業、廠房及設備以及投資物業的資本性開支		(564)	(426)
發展中項目的資本性開支		(822)	(959)
非控股股東注入的現金		103	28
來自聯營公司的分派		3	6
注入合資公司的股本		(142)	(109)
投資項目的淨現金支出		(1,422)	(1,460)
融資項目			
提取定期貸款		1,388	1,331
償還定期貸款		(398)	(3,373)
循環貸款淨(減少)/增加		(671)	1,702
提取存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額		59	179
支付利息及其他融資費用		(135)	(140)
利息收入		15	19
支付租賃租金的資本部分		(51)	(38)
支付租賃租金的利息部分		(94)	(90)
支付股息予本公司股東		(100)	(50)
支付股息予非控股股東		(7)	(5)
融資項目的淨現金收入/(支出)		6	(465)
現金及現金等價物淨減少		(416)	(554)
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		(2)	(8)
於12月31日的現金及現金等價物	13(a)	680	1,098

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2019年及2018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2018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2019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。如因首次採用這些新發展而導致會計政策變動，而此等變動與本集團本期間或以前會計期間有關，該等資料詳列於附註20。

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

收入指預期將根據香港財務報告準則第15條：客戶合約收益就轉讓貨品及服務收取的代價，而來自酒店購物商場以及辦公室及商用物業的租金收入，則根據香港財務報告準則第16條：租賃予以確認。年內已在收入中確認的各項重要類別的金額如下：

	2019	2018
酒店		
—客房	2,014	2,141
—餐飲	1,229	1,330
—商場及辦公室	618	625
—其他	427	438
	<u>4,288</u>	<u>4,534</u>
商用物業		
—住宅物業	526	500
—辦公室	103	102
—商場	317	369
	<u>946</u>	<u>971</u>
會所與服務		
—高爾夫球會	255	247
—經營山頂纜車	76	140
—半島商品	253	262
—其他	56	60
	<u>640</u>	<u>709</u>
	<u>5,874</u>	<u>6,214</u>

3. 綜合損益表內的利得稅(百萬港元)

	2019	2018
本期稅項—香港利得稅		
本年度稅項撥備	122	166
以往年度超額撥備	(1)	(2)
	<u>121</u>	<u>164</u>
本期稅項—海外		
本年度稅項撥備	23	18
以往年度撥備不足／(超額)	2	(2)
	<u>25</u>	<u>16</u>
	<u>146</u>	<u>180</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	(7)	(13)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	53	17
	<u>46</u>	<u>4</u>
總計	<u>192</u>	<u>184</u>

2019年香港利得稅撥備是按年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。

4. 每股盈利

(a) 每股盈利—基本

	2019	2018 (經重列)
本公司股東應佔盈利(百萬港元)	494	1,216
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,623	1,600
每股盈利(港元)	<u>0.30</u>	<u>0.76</u>
	2019 (百萬股)	2018 (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年末期現金股息及 2019年中期現金股息的股東發行及 配發新股份的影響	<u>10</u>	<u>11</u>
於12月31日的加權平均股份數	<u>1,623</u>	<u>1,600</u>

(b) 每股盈利—攤薄

於截至2019年及2018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) 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) 本年度應付本公司股東股息

	2019	2018
已宣派及支付中期股息每股4港仙 (2018年：每股5港仙)	65	80
報告期間結束後建議分派末期股息 每股9港仙(2018年：每股16港仙)	<u>147</u>	<u>258</u>
	<u>212</u>	<u>338</u>

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

(c) 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

	2019	2018
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付 末期股息每股16港仙(2018年：每股16港仙)	<u>258</u>	<u>255</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。

(a) 分部業績

本集團截至2019年及2018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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	(經重列)		(經重列)		(經重列)		(經重列)	
須匯報分部收入*	<u>4,288</u>	<u>4,534</u>	<u>946</u>	<u>971</u>	<u>640</u>	<u>709</u>	<u>5,874</u>	<u>6,214</u>
未計利息、稅項、折舊及攤銷前 的須匯報分部營業盈利	<u>758</u>	<u>938</u>	<u>527</u>	<u>584</u>	<u>105</u>	<u>158</u>	<u>1,390</u>	<u>1,680</u>
折舊及攤銷	<u>(512)</u>	<u>(531)</u>	<u>(24)</u>	<u>(19)</u>	<u>(53)</u>	<u>(51)</u>	<u>(589)</u>	<u>(601)</u>
分部營業盈利	<u>246</u>	<u>407</u>	<u>503</u>	<u>565</u>	<u>52</u>	<u>107</u>	<u>801</u>	<u>1,079</u>

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2019年及2018年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
須匯報分部資產			
酒店	25,231	24,300	26,721
商用物業	25,677	25,014	21,419
會所與服務	1,328	1,124	1,094
	52,236	50,438	49,234
不予分類資產			
遞延稅項資產	72	49	38
應收合資公司款項	56	57	60
衍生金融工具	-	2	-
銀行存款及現金	697	1,178	1,922
綜合資產總值	53,061	51,724	51,254

(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)本集團須匯報非流動資產總額。

	外界客戶收入		須匯報非流動資產	
	2019	2018	2019	2018
香港	2,368	2,724	31,142	30,822
其他亞洲地區*	1,889	1,886	7,847	7,837
美國和歐洲	1,617	1,604	12,447	10,994
	5,874	6,214	51,436	49,653

* 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 使用權 資產 (附註7(c))	酒店及 其他建築物	汽車、廠房 及設備	未竣工 工程	小計	投資物業 (附註7(b))	持作重建 的投資物業	總值
成本或估值：									
於2018年1月1日(如匯報)	882	-	8,607	4,738	439	14,666	32,609	3,640	50,915
首次應用香港財務報告準則 第16條的影響(附註20)	-	2,978	-	-	(4)	2,974	-	-	2,974
於2018年1月1日(經重列)	882	2,978	8,607	4,738	435	17,640	32,609	3,640	53,889
匯兌調整	4	(4)	(33)	(9)	(52)	(94)	(83)	(92)	(269)
增置(經重列)	19	65	116	138	641	979	28	546	1,553
出售	-	(35)	(7)	(86)	-	(128)	-	-	(128)
轉撥	-	-	73	24	929	1,026	-	(4,094)	(3,068)
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	523	-	523
於2018年12月31日	905	3,004	8,756	4,805	1,953	19,423	33,077	-	52,500
代表：									
成本	905	3,004	8,756	4,805	1,953	19,423	-	-	19,423
估值-2018年	-	-	-	-	-	-	33,077	-	33,077
	905	3,004	8,756	4,805	1,953	19,423	33,077	-	52,500
於2019年1月1日(經重列)	905	3,004	8,756	4,805	1,953	19,423	33,077	-	52,500
匯兌調整	45	37	131	42	68	323	(3)	-	320
增置	-	134	86	203	1,105	1,528	62	-	1,590
出售	-	(54)	-	(48)	-	(102)	-	-	(102)
轉撥	-	-	8	5	(13)	-	-	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	83	-	83
於2019年12月31日	950	3,121	8,981	5,007	3,113	21,172	33,219	-	54,391
代表：									
成本	950	3,121	8,981	5,007	3,113	21,172	-	-	21,172
估值-2019年	-	-	-	-	-	-	33,219	-	33,219
	950	3,121	8,981	5,007	3,113	21,172	33,219	-	54,391
累計折舊及減值虧損：									
於2018年1月1日(如匯報)	355	-	3,901	3,304	-	7,560	-	-	7,560
首次應用香港財務報告準則 第16條的影響(附註20)	-	225	-	-	-	225	-	-	225
於2018年1月1日(經重列)	355	225	3,901	3,304	-	7,785	-	-	7,785
匯兌調整	3	2	(25)	(2)	-	(22)	-	-	(22)
年內計提	-	59	202	326	-	587	-	-	587
出售時撥回	-	(35)	(6)	(85)	-	(126)	-	-	(126)
於2018年12月31日	358	251	4,072	3,543	-	8,224	-	-	8,224
於2019年1月1日(經重列)	358	251	4,072	3,543	-	8,224	-	-	8,224
匯兌調整	26	2	91	40	-	159	-	-	159
年內計提	-	70	186	320	-	576	-	-	576
出售時撥回	-	(53)	-	(48)	-	(101)	-	-	(101)
於2019年12月31日	384	270	4,349	3,855	-	8,858	-	-	8,858
賬面淨值：									
於2019年12月31日	566	2,851	4,632	1,152	3,113	12,314	33,219	-	45,533
於2018年12月31日	547	2,753	4,684	1,262	1,953	11,199	33,077	-	44,276
於2018年1月1日	527	2,753	4,706	1,434	435	9,855	32,609	3,640	46,104

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

2019年的增置主要為發展倫敦及仰光項目以及山頂纜車升級項目產生的成本。

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2019年和2018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2019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
香港 零售商店、辦公室及 住宅單位	第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司 (戴維斯)	香港測量師學會會員
其他亞洲地區* 零售商店、辦公室、 住宅單位及 空置地皮	戴維斯 Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte. Limited (Colliers)	香港測量師學會會員 皇家特許測量師協會 會員
美國 零售商店及空置地皮	Colliers	皇家特許測量師協會 會員
歐洲 零售商店、辦公室及 住宅單位	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。

7. 投資物業及其他物業、廠房及設備(百萬港元)續

(c) 使用權資產

本集團向第三方業主租用多項物業。根據其會計政策，本集團將其租賃物業的未來最低租賃付款的現值資本化為使用權資產。使用權資產的大部分賬面值歸屬於紐約的酒店(租賃期自1988年起為期90年)、東京的酒店(租賃期自2015年起為期70年)及倫敦的開發項目(租賃期自2016年起為期146年)。使用權資產從租賃開始之日起至其各自可用期限結束或租賃期終止時(以較早者為準)止按直線法計提折舊。

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	2019	2018
分類為租賃作自用的物業，按折舊成本列賬	2,851	2,753
包含在未竣工工程	117	117
	<u>2,968</u>	<u>2,870</u>

於綜合損益表扣除的與租賃物業有關的支出項目分析如下：

	2019	2018
租賃作自用物業的使用權資產的折舊費用	70	59
租賃負債利息	143	141
未計入租賃負債計量的可變租賃付款	12	12

年內，使用權資產增加134百萬港元(2018年：65百萬港元)。該金額主要為若干辦公室物業根據新租賃協議應付的資本化租賃付款。

有關租賃資產現金流出總額及租賃負債到期日分析之詳情，分別載於附註13(b)及16。

8. 供出售的發展中物業(百萬港元)

	2019	2018
於1月1日	3,121	–
由持作重建的投資物業劃分	–	3,068
年內增置	407	150
匯兌調整	96	(97)
於12月31日	3,624	3,121

供出售的發展中物業包括26套豪華公寓，為倫敦半島酒店開發項目的一部分。地盤整體的土地面積約為67,000平方呎，計劃中的公寓總樓面面積約為119,000平方呎。

供出售的發展中物業的結餘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。

9. 合資公司權益(百萬港元)

	於2019年 12月31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	665	567	532
借予合資公司貸款	521	521	521
	1,186	1,088	1,053

(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 (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	487,800,000 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Salıpaazarı 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843百萬港元(2018年：594百萬港元)及5百萬港元(2018年：3百萬港元)。

9. 合資公司權益(百萬港元)續

- (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(2,786百萬港元)(2018年：2,500百萬人民幣(2,847百萬港元))初始信貸額的抵押品。於2019年12月31日，已提取貸款為953百萬人民幣(1,062百萬港元)(2018年：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2,653百萬人民幣(2,957百萬港元)(2018年：2,728百萬人民幣(3,106百萬港元))。
- (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：

	於2019年 12月31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	2,410	2,571	2,847
銀行存款及現金	95	161	154
持作出售公寓及其他流動資產	607	670	738
流動負債	(248)	(383)	(355)
非流動負債	(2,447)	(2,537)	(2,776)
淨資產	417	482	608
出售公寓所得款項	-	119	
酒店收入及租金收入	539	599	
	539	718	
已出售公寓的賬面價值	-	(115)	
酒店存貨成本及營業費用	(370)	(404)	
	(370)	(519)	
利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利	169	199	
折舊	(98)	(101)	
淨融資費用	(60)	(70)	
扣除非營業項目前盈利	11	28	
扣除稅項後非營業項目*	(46)	(75)	
本年度虧損	(35)	(47)	
本集團應佔上海外灘半島酒店 有限公司的業績	(17)	(23)	

* 非營業項目主要指扣除稅項後重新評估酒店商場的未變現虧損。

10. 聯營公司權益(百萬港元)

	2019	2018
聯營公司權益	588	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439百萬港元(2018年：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224百萬歐元(1,956百萬港元)(2018年：224百萬歐元(2,007百萬港元))信貸額的抵押品。於2019年12月31日，已提取貸款為224百萬歐元(1,956百萬港元)(2018年：224百萬歐元(2,007百萬港元))。於2019年12月31日，該等已抵押資產的賬面淨值為553百萬歐元(4,828百萬港元)(2018年：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：145百萬美元(1,131百萬港元))信貸額的抵押品。於2019年12月31日，已提取貸款為127百萬美元(991百萬港元)(2018年：130百萬美元(1,014百萬港元))。該等已抵押資產的賬面淨值為50百萬美元(390百萬港元)(2018年：56百萬美元(437百萬港元))。

10. 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：

	2019	2018
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	173	207
折舊	(249)	(268)
利息	(84)	(85)
來自持續經營業務的淨虧損	(160)	(146)
其他全面收入	-	-
全面收入總額	(160)	(146)
本集團應佔聯營公司的業績	(32)	(29)

11. 酒店經營權(百萬港元)

	2019	2018
成本		
於1月1日	701	723
匯兌調整	(13)	(22)
於12月31日	688	701
累計攤銷		
於1月1日	(171)	(159)
匯兌調整	1	2
年內攤銷	(13)	(14)
於12月31日	(183)	(171)
賬面淨值	505	530

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。

12. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)

	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日	於2018年 1月1日
應收貿易賬項	300	319	285
租約按金、預付費用及其他應收款項	409	379	448
可收回稅項	2	3	4
	<u>711</u>	<u>701</u>	<u>737</u>

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137百萬港元(2018年：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。

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	2019	2018
本期	263	278
逾期少於1個月	23	34
逾期1至3個月	10	6
逾期超過3個月但少於12個月	4	1
逾期金額	37	41
	<u>300</u>	<u>319</u>

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。

13. 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

	2019	2018
帶利息銀行存款	397	924
銀行存款及現金	300	254
銀行存款及現金總額	697	1,178
減：存款期為3個月或以上的銀行存款	(17)	(76)
銀行透支	-	(4)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	<u>680</u>	<u>1,098</u>

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295百萬港元(2018年：188百萬港元)，金額須受監管及外匯限制所規限。

13. 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 (附註15)	租賃負債 (附註16)	衍生 金融工具	應付利息 (附註14)	總計
於2018年1月1日(如匯報)	7,443	-	4	9	7,456
首次應用香港財務報告準則 第16條的影響(附註20)	-	2,996	-	-	2,996
於2018年1月1日(經重列)	7,443	2,996	4	9	10,452
<u>融資現金流的變動</u>					
提取定期貸款	1,331	-	-	-	1,331
償還定期貸款	(3,373)	-	-	-	(3,373)
循環貸款淨增加	1,702	-	-	-	1,702
銀行透支減少	(3)	-	-	-	(3)
支付利息及其他融資費用	-	(90)	-	(140)	(230)
支付租賃租金的資本部分	-	(38)	-	-	(38)
<u>公允價值的變動</u>					
公允價值的有效部分變動	-	-	7	-	7
<u>其他變動</u>					
匯兌差額	(31)	10	-	-	(21)
融資費用	26	99	-	44	169
資本化貸款成本	-	42	-	95	137
資本化經營租賃	-	4	-	-	4
由權益轉撥至損益表	-	-	(6)	-	(6)
於2018年12月31日及 2019年1月1日(經重列)	7,095	3,023	5	8	10,131
<u>融資現金流的變動</u>					
提取定期貸款	1,388	-	-	-	1,388
償還定期貸款	(398)	-	-	-	(398)
循環貸款淨減少	(671)	-	-	-	(671)
銀行透支減少	(4)	-	-	-	(4)
支付利息及其他融資費用	-	(94)	-	(135)	(229)
支付租賃租金的資本部分	-	(51)	-	-	(51)
<u>公允價值的變動</u>					
公允價值的有效部分變動	-	-	31	-	31
<u>其他變動</u>					
匯兌差額	90	36	-	-	126
融資費用	24	101	-	29	154
資本化貸款成本	-	42	-	106	148
資本化經營租賃	-	92	-	-	92
由權益轉撥至損益表	-	-	(7)	-	(7)
於2019年12月31日	7,524	3,149	29	8	10,710

14. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	2019	2018
應付貿易賬項	147	152
應付利息	8	8
應付物業、廠房及設備款項	212	195
租客按金	361	367
賓客按金及禮券	228	158
高爾夫球會籍按金	84	84
其他應付款項	674	729
按攤銷成本計量的金融負債	1,714	1,693
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(234)	(252)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,480	1,441

於2019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328百萬港元(2018年：346百萬港元)。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於接獲通知時償還。

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：

	2019	2018
少於3個月	134	147
3至6個月	8	1
超過6個月	5	4
	147	152

15. 帶利息貸款(百萬港元)

	2019	2018
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	14,465	14,127
未承諾貸款額(包括銀行透支)	407	429
	<u>14,872</u>	<u>14,556</u>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	7,587	7,170
未承諾貸款額(包括銀行透支)	6	15
	<u>7,593</u>	<u>7,185</u>
減：未攤銷融資費用	(69)	(90)
	<u>7,524</u>	<u>7,095</u>
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	1,114	399
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	-	4
	<u>1,114</u>	<u>403</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
1至2年	984	858
2至5年	5,137	5,569
5年以上	358	355
	<u>6,479</u>	<u>6,782</u>
減：未攤銷融資費用	(69)	(90)
長期銀行貸款的非流動部分	6,410	6,692
帶利息貸款總額	<u>7,524</u>	<u>7,095</u>

所有帶利息貸款均為無抵押。本集團擬於該等貸款到期時再融資。

本集團所有銀行信貸均帶有與本集團若干綜合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2019年及2018年12月31日，本集團均無違反該等已動用貸款的相關條款。

16. 租賃負債(百萬港元)

本集團向第三方業主租用多項物業。根據其會計政策，本集團將其租賃物業的未來最低租賃付款的現值資本化為使用權資產(附註7(c))，並將相應的債項確認為租賃負債。本集團於每個會計期末重新計量其租賃負債，以反映未付租賃負債的應計利息及已付租賃付款。

下表列示本集團當前和過往報告期末以及過渡至香港財務報告準則第16條之日(附註20)最低租賃負債的剩餘合約到期日：

	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日	於2018年 1月1日
<u>賬面值</u>			
流動部分	143	121	125
非流動部分	3,006	2,902	2,871
	<u>3,149</u>	<u>3,023</u>	<u>2,996</u>
<u>合約未貼現現金流出</u>			
1年內	143	121	125
1年後但2年內	142	112	107
2年後但5年內	321	266	216
5年後	13,267	13,220	13,648
	<u>13,873</u>	<u>13,719</u>	<u>14,096</u>

17. 股本

	2019		2018	
	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(附註)	21	223	24	285
於12月31日	<u>1,634</u>	<u>5,732</u>	<u>1,613</u>	<u>5,509</u>

根據公司條例第135條，本公司的普通股並無股份面值。

2019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。

18. 承擔(百萬港元)

於2019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：

	2019			2018		
	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	2,962	4,139	7,101	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	347	488	835	429	609	1,038
	<u>3,309</u>	<u>4,627</u>	<u>7,936</u>	<u>2,228</u>	<u>6,414</u>	<u>8,642</u>

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。

19. 資產負債表日後非調整事項

- a) 於報告期間結束後，董事擬派末期股息，詳情於附註5披露。
- b) 集團在大中華區的業務，自新型冠狀病毒肺炎疫情在2020年1月底爆發以來，便一直受到負面影響。疫情及後更蔓延到世界各地，導致集團在世界各地的所有業務也受到波及。因各地政府發出旅遊禁令、實行隔離和封城措施，集團旗下大部份酒店收到大量的取消客房預訂，酒店餐廳也因而關閉。酒店業務、山頂綜合項目以及半島商品的收入都出現損壞性的下降。集團正專注研究各種可行的措施控制營運成本，以及在可能情況下延遲資本支出。我們將繼續監察集團現時仍維持在穩健水平的財務和流動資金狀況。

本集團截至2020年2月29日止兩個月的未經審核收入較2019年同期下降21%。根據現有資料，管理層估計，儘管已加強成本控制的措施，但本集團將在2020年第一季度錄得經營虧損。隨著形勢不斷發展，實際影響可能有別於該等估算。

20. 會計政策變動及披露

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生效。除香港財務報告準則第16條：租賃外，多項對香港財務報告準則的新修訂概無對本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。

20. 會計政策變動^續

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。

20. 會計政策變動續

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條會導致綜合現金流量表中現金流量的呈列方式出現變動。

20. 會計政策變動 續

d) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響 續

下表為本集團先前所呈報截至2018年12月31日止年度的財務業績、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。

	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>截至2018年12月31日止年度</i>			
<i>同期的綜合損益表：</i>			
租金及水電	(567)	130	(437)
利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利	1,550	130	1,680
折舊及攤銷	(542)	(59)	(601)
營業盈利	1,008	71	1,079
融資費用	(70)	(99)	(169)
應佔合資公司業績	(24)	1	(23)
本年度盈利	1,242	(27)	1,215
本公司股東應佔盈利	1,243	(27)	1,216
每股盈利(港元)	0.78	(0.02)	0.76
<i>截至2018年12月31日止年度同期</i>			
<i>的須匯報分部業績：</i>			
利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利			
—酒店	840	98	938
—商用物業	572	12	584
—會所與服務	138	20	158
折舊及攤銷			
—酒店	(492)	(39)	(531)
—商用物業	(12)	(7)	(19)
—會所與服務	(38)	(13)	(51)
<i>截至2018年12月31日止年度</i>			
<i>同期的綜合現金流量表：</i>			
營業項目的淨現金收入	1,243	128	1,371
支付租賃租金的資本部分	—	(38)	(38)
支付租賃租金的利息部分	—	(90)	(90)
融資項目的淨現金支出	(337)	(128)	(465)

20. 會計政策變動^續

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。

	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</i>			
<i>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)
<i>於2018年1月1日的</i>			
<i>綜合財務狀況表：</i>			
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)

公司其他資料

企業管治

良好的企業管治有助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。本公司董事局視企業管治為業務策略的重要一環。透過實踐妥善的管治架構，董事局也為整個集團建立了秉持誠信、負責任及具透明度的文化，從而讓股東及業務相關人士對本公司保持信心。2019年報的管治章節闡述董事局與高級管理人員對高水平企業管治的承諾及本集團的企業管治框架。此框架有助本集團建立良好的企業文化。

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。本公司於2019年全年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，詳情於企業管治報告披露。

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。

2019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。該報告遵循聯交所環境、社會及管治報告指引中2019年12月更新的「不遵守就解釋」條文披露要求所編製，並按照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、氣候相關財務披露工作小組(TCFD)及可持續會計準則委員會(SASB)的建議而編製。畢馬威會計師事務所獲委託，按照經修訂的環境、社會及管治報告指引核實企業責任及可持續發展報告的已識別要素，並就此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告將連同2019年報登載於本公司及聯交所網站。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於2019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於2019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於2019年全年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2019年12月31日止年度的末期股息，每股9港仙(2018年：每股16港仙)。倘於應屆股東周年大會(股東周年大會)上獲股東通過，有關股息將於2020年6月29日派發予於2020年5月22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2020年5月27日寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

有關出席股東周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	2020年5月8日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2020年5月11日至5月14日 (包括首尾兩天)
記錄日期	2020年5月14日
股東周年大會	2020年5月14日

有關收取末期股息之權利：

最後遞交轉讓文件時間	2020年5月19日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2020年5月20日至5月22日 (包括首尾兩天)
記錄日期	2020年5月22日
遞交以股代息選擇表格截止日期	2020年6月16日下午4時30分
末期股息派息日期	2020年6月29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。凡欲獲得出席股東周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。

股東周年大會及年報

股東周年大會將於2020年5月14日正午12時假座香港半島酒店舉行。股東周年大會通告及2019年報將約於2020年4月3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，2020年3月17日

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