

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



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00045) 網址：www.hshgroup.com

2023 中期業績

百萬港元	截至6月30日止6個月		變動
	2023	2022	
收入	2,445	1,662	47%
除開業前及項目費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	498	109	357%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	362	65	457%
股東應佔盈利	94	134	(30%)
基本盈利／(虧損)	25	(254)	不適用
每股盈利(港元)	0.06	0.08	(30%)
每股基本盈利／(虧損)(港元)	0.02	(0.15)	不適用
	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日	
股東資金	36,163	36,016	0%
每股淨資產(港元)	21.93	21.84	0%
經調整每股淨資產(港元)	24.61	24.46	1%

- 雖然本集團的酒店分部在大部分營運所在市場的表現均有所改善，而本集團的商用物業分部也錄得令人滿意的收入增長，但與2019年香港示威活動及2020至2022年新冠疫情之前的時期相比，我們的財務業績仍未達到可視為正常的水平。
- 雖然全球其他地區的業務出現強勁反彈，但我們的大部分盈利來自香港市場，而香港的業務仍未全面復甦。
- 我們欣然報告，伊斯坦堡半島酒店已於2023年2月14日開始試業。我們相信該酒店已成為伊斯坦堡的地標，酒店處於博斯普魯斯海峽畔的絕佳位置，盡享老城區的美景，深受賓客歡迎。
- 我們計劃倫敦半島酒店於2023年9月12日開始試業，並預計酒店將於2023年底全部完工，屆時大部分住宅公寓亦將交付。
- 整體而言，本集團截至2023年6月30日止6個月的綜合收入增加47%至2,445百萬港元(2022年：1,662百萬港元)，除開業前及項目費用的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加357%至498百萬港元(2022年：109百萬港元)。
- 在計入本集團應佔合資公司、聯營公司的營運業績、折舊、利息及稅項後，本集團的基本盈利為25百萬港元，而2022年則錄得基本虧損254百萬港元。
- 本集團於2023年6月30日的財務狀況保持穩定，淨債務與總資產比率為28%，屬於可以接受的水平。
- 考慮到本集團的流動資金狀況及倫敦半島住宅公寓的預期銷售收入，董事局認為，本集團能夠滿足營運資金需求，以及應付有關倫敦及伊斯坦堡的發展項目的資本承擔。

財務摘要

	截至 2023年 6月30日 止6個月	截至 2022年 6月30日 止6個月	2023/2022 變動
損益摘要 (百萬港元)			
總計收入 [^]	2,704	1,834	47%
收入	2,445	1,662	47%
除開業前及項目費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	498	109	357%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	362	65	457%
股東應佔盈利	94	134	(30%)
每股盈利(港元)	0.06	0.08	(30%)
基本盈利/(虧損)*	25	(254)	不適用
中期股息	—	—	—
現金利息保障倍數(倍)**	1.0x	-0.2x	不適用
加權平均總利率	4.01%	1.7%	2pp
	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日	2023/2022 變動
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	58,469	56,581	3%
股東應佔淨資產	36,163	36,016	0%
經調整股東應佔淨資產 [#]	40,587	40,341	1%
每股淨資產(港元)	21.93	21.84	0%
經調整每股淨資產(港元) [#]	24.61	24.46	1%
淨對外借貸	16,303	14,607	12%
營業資金與淨對外債務比率 ^{##}	4%	3%	1pp
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	45%	41%	4pp
淨對外債務與資產總值比率	28%	26%	2pp
	截至 2023年 6月30日 止6個月	截至 2022年 6月30日 止6個月	2023/2022 變動
簡明綜合現金流量表 (百萬港元)			
營業項目的淨現金流入	335	76	341%
營業資產的正常資本開支	(98)	(60)	(63%)
山頂纜車升級工程的資本開支	(52)	(94)	45%
新酒店項目的資本開支	(1,251)	(1,112)	(13%)
股價資料 (港元)			
最高股價	8.93	9.26	
最低股價	6.78	6.63	
於期末的收市股價	6.90	7.22	

[^] 包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額

* 基本盈利/(虧損)不包括開業前及項目費用、未變現物業重新估值變動以及減值撥備的除稅後影響

** 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經參考本集團的酒店及高爾夫球場的重新估值計算，該等重新估值乃由獨立物業估值師於每年進行

^{##} 指年度化利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利與淨對外債務的比率

pp 代表百分點

行政總裁回顧

相對於2022年同期集團仍有多個主要市場實施檢疫限制的嚴峻形勢，我們欣然報告2023年上半年的業務錄得強勁反彈。酒店分部方面，大中華地區恢復通關是我們改善該地區營運業績的主要因素，而香港半島酒店、上海半島酒店及王府半島酒店的業務表現也錄得顯著的改善。東京半島酒店亦表現理想，房租創歷史新高。

隨著美國市場於2022年內的強勁復甦逐漸減弱，紐約半島酒店、芝加哥半島酒店和比華利山半島酒店的營運業績保持穩定。紐約的平均房租高企。馬尼拉和曼谷的業務亦出現合理復甦。

我們的非酒店物業及其他業務繼續受壓，但按年已見好轉。香港正在恢復活力，並重新迎接旅客的來臨，我們對此感到欣慰。住宅租賃業務出現復甦，而山頂綜合項目及淺水灣影灣園的業務表現按年亦有所改善，有助集團整體業務的復甦。全新的山頂纜車帶動了強勢業務復甦，可見這個本港其中一個最受歡迎的旅遊景點深受旅客歡迎。

人手短缺仍是我們面臨的一個主要問題，尤其是在美國、日本及歐洲，導致我們部分客房及餐廳未能達至全面的運作規模。通脹及能源成本不斷上漲仍然令人憂慮。

整體而言，我們認為上半年業績理想，反映我們已經初步從嚴峻疫情的時期復元。

我們欣然報告，伊斯坦堡半島酒店已於2023年2月14日試業，初期開放兩座大樓供賓客入住，而大堂茶座亦已開始營業。設於酒店頂層的 GALLADA 餐廳，展現土耳其亞洲式風格，並已於2023年7月7日開業。我們相信該半島酒店已成為伊斯坦堡的地標，酒店處於博斯普魯斯海峽畔(Bosphorus)的絕佳位置，盡享老城區的美景，深受賓客歡迎。

香港上海大酒店團隊和倫敦項目團隊致力完成倫敦半島酒店項目，目前多個客房樓層、大堂茶座、中菜廳和大部分後勤區域已準備就緒可供入住和營運，惟須進行最後測試及驗收。我們已開放自2023年9月12日起的預訂渠道，並計劃在該日開始試業。我們預計倫敦半島酒店將於2023年底全部完工，屆時大部分住宅公寓亦將交付。儘管再次出現延誤，我們預計項目成本將維持在董事局於2022年10月批准的1,020百萬英鎊的修訂預算，惟金額將取決於與承辦商和顧問的最終賬目結算。

相比於本港於2019年的示威活動以及2020至2022年爆發新冠疫情之前的時期，我們的財務業績仍未達到可視為正常的水平。雖然全球其他地區的業務出現強勁反彈，但由於我們的大部分盈利來自香港市場，集團的業務仍未全面恢復；而籌備倫敦和伊斯坦堡新酒店開業所需的成本和資源也有所增加，計及整體通脹和融資費用上升等因素，集團已將該等因素的影響反映在2023年上半年的財務業績。

由於美國和歐洲業務好轉，我們的綜合收入增加47%至27億港元，除開業前及項目支出的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加357%至498百萬港元。然而，隨著伊斯坦堡半島酒店於2023年2月開業及倫敦半島酒店於2023年9月進入竣工階段，本集團與支持新項目直接相關的開業前及項目支出達155百萬港元，而2022年上半年則為46百萬港元。開業前及項目支出與本集團營運的酒店及物業無關，屬非經常性性質。因此，本集團在不包括該等支出的情況下，所錄得的基本盈利為25百萬港元，而2022年上半年的基本虧損為254百萬港元。股東應佔淨盈利94百萬港元則包括本集團投資物業公允價值的未變現收益222百萬港元。

2023年上半年，本集團產生的營業淨現金盈餘(扣除本年度利息及租賃付款前)為478百萬港元，較2022年增長397%。

我們保持足夠的現金儲備，並獲主要金融機構提供充足的貸款額度，確保為我們的增長和發展提供資金。目前，集團的淨債務與資產總值比率為28%，考慮到新酒店的財務責任，以及來自銷售倫敦半島住宅公寓的預期收益，我們認為此比率為可控的水平。隨著香港和內地重新通關、美國和歐洲業務強勁增長，以及已售出的倫敦住宅公寓陸續交付，預計本集團的負債率將於來年呈下降之勢。

儘管短期內市況仍相當不明朗，但我們放眼長遠的經營理念和價值觀始終如一，而發展、擁有和經營少數頂級的物業資產(當中更包括享譽全球的頂級酒店)，也是我們一直所秉承的願景。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的持續增長，為股東創造可觀回報。

業務表現

本集團業務劃分為三個分部：酒店、商用物業及會所與服務。有關分部的回顧請見以下詳細介紹。

酒店分部

酒店	收入		按年變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
綜合酒店			
香港半島酒店	472	+72%	+72%
王府半島酒店	150	+71%	+84%
紐約半島酒店	333	+12%	+12%
芝加哥半島酒店	276	+15%	+15%
東京半島酒店	362	+111%	+129%
曼谷半島酒店	101	+152%	+153%
馬尼拉半島酒店	107	+89%	+97%
非綜合酒店			
上海半島酒店	206	+82%	+98%
比華利山半島酒店	323	-3%	-3%
巴黎半島酒店	321	+31%	+30%
伊斯坦堡半島酒店	55	不適用	不適用

香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	472百萬港元	+72%
出租率		+24pp
平均房租		+76%
平均可出租客房收入		+333%

2023年上半年，**香港半島酒店**的收入、出租率及平均房租均出現強勁復甦，相比於2022年上半年，該酒店仍受檢疫限制的負面影響。隨著中國內地與本港於3月恢復通關，業務表現有所回升。但由於航班班次數量有限，飛機票價高昂以及持續實施的旅遊警示，美國及歐洲的長途旅遊市場恢復較預期緩慢。

酒店的各家餐廳均表現良好，錄得穩定的餐飲收入。2023年3月，我們宣布與香港著名的天星小輪合作，提供下午茶及黃昏雞尾酒維港遊，以及推出婚禮套餐，深受賓客喜愛。

為增加餐飲收入，我們再次與法國五月(Le French May)攜手合作，舉辦獨家音樂會和晚宴活動。

半島辦公大樓於2023年上半年的出租率達86%，短期前景穩定。半島商場出租率達90%，隨著中國內地與本港恢復通關，零售業務強勢回升，多家奢華品牌零售店外都出現排隊等候的情況。

我們亦延續了與同路舍(Impact HK)的合作，支援本港的社區及慈善團體，為本港無家可歸及有需要的人士提供支援。

上海半島酒店

上海半島酒店		
收入	184百萬人民幣	+98%
出租率		+38pp
平均房租		+12%
平均可出租客房收入		+244%

上海半島酒店2023年初表現疲弱，但在農曆新年期間上海解除嚴格的新冠疫情限制後，情況有所好轉。我們的平均可出租客房收入名列全上海市排名之第二位，而出租率、房租及平均可出租客房收入亦按年大幅增長，而於2022年4月至6月期間，酒店仍受到管控措施影響。

雖然酒店的大多數賓客仍然來自國內市場，但海外商務旅遊正慢慢恢復，當中以來自首席行政級人員及奢華品牌市場的業務尤為顯著。我們樂見有多個特高級別的海外代表團預訂了2023年夏季的客房。餐飲收入穩定，婚禮及活動亦開始恢復。

半島商場於上半年的出租率達83%。位於該商場一樓的店舖出租率表現理想，而酒店正與多個有意承租的客戶商討出租商場地庫樓層店舖。

我們與當地社區合作，贊助70名貧困兒童參加比得兔主題戲劇活動，以配合全球半島酒店的比得兔主題營銷活動。

本集團持有上海半島酒店綜合項目的50%權益，該項目由一間酒店、商場及一棟設有39個單位的住宅公寓組成。截至2023年6月30日合共售出32個單位。

王府半島酒店

王府半島酒店		
收入	134百萬元人民幣	+84%
出租率		+39pp
平均房租		+3%
平均可出租客房收入		+293%

王府半島酒店今年上半年表現強勁，而去年同期，北京經濟正受嚴格新冠疫情措施的影響。2023年3月起，北京錄得迅速的復甦。然而，儘管海外商務旅遊正在恢復，由於地緣政治憂慮，前往北京的國際旅客仍然很少，而另一原因則是北京航班的尚未全面恢復的客運量。

餐飲收入表現強勁，鳳庭及大堂茶座的業績表現良好，宴會活動按年亦大幅增加。

為弘揚當地文化，酒店團隊與當地藝術家舉辦多個「非物質文化遺產」工作坊。於2023年5月及6月，我們與當地著名藝術家袁澤銘(David Yuan)合辦「DavMoon」藝術展及主題下午茶，深受賓客喜愛。

半島商場出租率達99%，零售商店業務向好。我們與零售租戶緊密合作，增加零售店人流，我們樂見若干主要租戶大幅擴充了其零售空間，並迎來了數個臨時商舖入駐，有助增加收入。

東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	62.8億日圓	+129%
出租率		+16pp
平均房租		+148%
平均可出租客房收入		+251%

得益於美國、英國及香港等國際業務的恢復，東京半島酒店於2023年上半年業績理想，房租、出租率及平均可出租客房收入均超乎預期。今年4月份正值櫻花盛開的時節，帶動了酒店業務，更成為自酒店開業以來錄得最高收入的月份。

自從當局在5月正式將新冠病毒疫情降級至流行感冒，日本國內的業務於上半年穩步上揚。餐飲業務表現良好，每張賬單的平均總額皆錄得雙位數增長，私人活動和宴會需求強勁，更有頂級奢華品牌舉辦了多日的活動。在Peter酒吧，我們與全日本頂級調酒師舉辦全新的「客席調酒師」系列，為賓客呈獻創新雞尾酒。我們亦與西班牙裔美國藝術家Domingo Zapata以及生於荷蘭的現代藝術家Peter Riezebos推出新的「藝術迴響」(Art in Resonance)項目。該藝術家亦為當地社區兒童舉辦藝術工作坊。

酒店商場出租率達100%，並迎來了一個新的美容院租戶進駐。

我們預期酒店今年下半年的前景將會繼續向好。

曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	442百萬泰銖	+153%
出租率		+29pp
平均房租		+57%
平均可出租客房收入		+291%

與去年同期相比，曼谷半島酒店上半年錄得可觀的增長，但業務增幅則未如理想，如日本及中國等若干主要市場仍未完全回復至預期的水平。

儘管面對當地供應量龐大而且競爭激烈的豪華酒店市場，我們仍然樂見平均可出租客房收入錄得理想增幅。所有餐廳在本年初期面臨勞動力短缺的挑戰，現時已全面恢復營業。

作為一間「城市中的度假酒店」，曼谷半島酒店非常重視身心健康。我們亦持續響應集團的「藝術迴響」(Art in Resonance)項目，與當地藝術家合作，並為曼谷的藝術社區提供支持。我們每星期提供免費文化導賞團，包括參觀泰國寺廟、神殿及清真寺等多元文化活動。

馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	752百萬披索	+97%
出租率		+21pp
平均房租		+30%
平均可出租客房收入		+103%

與前一年相比，馬尼拉半島酒店上半年表現令人滿意，而2022年則受到政府嚴格的旅遊限制影響。酒店的出租率、平均房租及平均可出租客房收入均錄得大幅增長。

套房業務表現良好，我們全新的畫廊行政樓層(The Gallery Club Lounge)深受賓客歡迎。餐飲業務表現穩健，大堂茶座、東南亞餐廳香辣軒(Spices)及Escolta餐廳均表現理想，婚宴業務向好。高級餐廳Old Manila於2022年關閉，但於2023年初重開，新任廚師亦獲得賓客好評。

隨著菲律賓的國際旅遊恢復，來自美國、英國、澳洲、新加坡、日本及南韓等傳統主要市場的賓客再次到訪，外交及企業業務尤其強勁。

紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	43百萬美元	+12%
出租率		+5pp
平均房租		+3%
平均可出租客房收入		+12%

紐約半島酒店上半年表現相當不俗，儘管美國市場在去年所呈現的強勁復甦已逐漸減弱，我們仍錄得高於預期的日均出租率。企業業務尤為出色，隨著秋季有多場大型會議在紐約舉行，我們認為此佳績於下半年有望持續。

水療業務表現亦超出預期，但目前仍然難以聘請足夠的員工及理療師以應付全面營運。

餐飲收入理想，設於酒店頂層的玲瓏酒廊舉辦創新的土耳其主題及夏季DJ之夜活動，Clement餐廳亦維持開放並供應早餐及午餐，而全新推出的早午餐亦廣受賓客歡迎。

上半年，紐約半島酒店很榮幸展出蘇格蘭現代藝術家James (Jim) Lambie的作品。

我們計劃於2024年初對該酒店的大堂、前臺、客房、公共區域及受歡迎的頂層酒吧進行重大的翻新工程。

芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	35百萬美元	+15%
出租率		+6pp
平均房租		-3%
平均可出租客房收入		+8%

儘管平均房租略有下降，與上年相比，芝加哥半島酒店於2023年上半年錄得穩定表現。同時，工資上漲及能源危機持續導致成本上升。團體業務表現良好，芝加哥於上半年舉辦了多場大型會議，惟該類活動的規模仍未能全面恢復。

酒店的餐廳食肆現已全面重開，惟用餐時間仍有所限制。Pierrot Gourmet於2022年完成翻新後深受歡迎。人手短缺仍是芝加哥的一個主要問題，目前酒店出現大量空缺職位，招聘人手成為當務之急。

為配合我們推廣當地藝術家的承諾，我們有幸於2023年4月展出Beth Rudin deWoody的一系列作品，也是我們全球「藝術迴響」(Art in Resonance)項目的活動之一。

比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	41百萬美元	-3%
出租率		-7pp
平均房租		+5%
平均可出租客房收入		-6%

比華利山半島酒店2023年上半年的表現穩定，平均房租按年上升，但出租率略為下降。儘管商務旅遊有所恢復，國際業務尚未回到疫情前的水平。洛杉磯於2023年上半年受到持續惡劣天氣的影響，對酒店頂層空間及泳池區域、周末賓客和自駕訪客人流都造成了負面影響。

該酒店的主要業務過往一直受惠於電影及娛樂行業，可惜由於編劇罷工，多個電影製作擱置，許多大型活動及會議因此受到影響，而業界審慎考慮預算，亦無可避免地影響我們的業務。由於知名奢華品牌在酒店所屬區域開設新店，為酒店帶來高端時裝行業的新業務，並抵銷了電影及娛樂行業業務的減幅。

由於超級碗大賽(Superbowl)及米爾肯學會全球會議(Milken Conference)再次於洛杉磯舉行，市場對酒店套房的需求殷切。餐飲業務於上半年表現優異，宴會及餐飲需求強勁。

我們於1月引進意大利Amalfi Coast知名高級餐廳的超獨家「臨時概念店」，只提供有限座位，並呈獻非常獨家的菜式，深受顧客好評，並帶來豐厚的收入。我們還推出創新構思，例如深受賓客喜愛的香檳車。

巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	38百萬歐元	+30%
出租率		+0pp
平均房租		+33%
平均可出租客房收入		+34%

巴黎半島酒店上半年表現好轉，錄得酒店自2014年開業以來最佳的半年度收入。眾多來自美國及中東的高層業務代表團、會展獎勵旅遊訪客及休閒旅客紛紛到訪巴黎。

美國市場尤其強勁，我們亦迎來許多法國國內旅客。套房的需求殷切，令該酒店錄得自2014年開業以來的最高出租率，平均房租創歷史新高。

我們舉辦了多項矚目盛事，包括被當地媒體廣泛報導的Le Rooftop重新開放的盛大派對，以及其他與巴黎時裝周相關的活動，吸引了當地各界名人及貴賓出席助陣。

伊斯坦堡半島酒店

伊斯坦堡半島酒店		
收入	7百萬歐元	不適用
出租率		+25pp
平均房租		不適用
平均可出租客房收入		不適用

伊斯坦堡半島酒店於2023年2月14日開始試業，並獲廣大媒體正面報道，亦榮登《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure)2023年It List「全球100間最佳新酒店」排名。截至6月30日，酒店共開放了135間客房供賓客入住，並預期於7月底全數提供177間客房供預訂。

伊斯坦堡半島酒店是本集團的合作夥伴Doğuş及Bilgili發展的大型Galataport Istanbul項目的其中一部分。該項目為一項規模龐大的城市更新工程，並重新規劃了博斯普魯斯海濱區域內長達1.2公里的設施，包括建造了全球首個地下海運碼頭，而歷史悠久的伊斯坦堡海港(區域)亦被重新打造為一個集合美食、藝術、文化以及購物天堂於一身的全新社區。整個Galataport Istanbul項目須受自2014年2月起計為期30年的經營權協議約束，而伊斯坦堡半島酒店亦相應獲授為期30年的固定年期租約。2023年1月，本集團的合作夥伴獲批准延長該經營權至49年(由2014年2月起計，共多延了19年的經營權，總期限為49年)。酒店在繳付一筆經分攤的金額後，亦獲得合作夥伴授予已獲准延長的相應年期租約。

伊斯坦堡半島酒店設有177間客房，一間可俯瞰博斯普魯斯海峽(Bosphorus)景色的大型宴會廳、室內和室外游泳池、水療中心，以及景色莊麗的海濱花園露台區。

自酒店開業以來，餐飲業務表現良好，尤其是在大堂茶座及宴會活動方面，原因是酒店擁有全市其中一個最大的戶外宴會廳。酒店的頂層餐廳GALLADA於2023年7月7日開業，獲得眾多好評。室外游泳池於7月初開放，而室內游泳池及水療中心自酒店試業開始已投入營運。酒店房租高企，我們預期這個強勢將於今年餘下時間持續。

土耳其正值高通脹時期，其貨幣更出現大幅貶值的情況。我們已作出相應的財務對策，以管理和支付以里拉作價的酒店營運成本費用，及以歐元作價的租賃債務。

於酒店試業前，我們收到土耳其發生地震的壞消息，因此決定暫緩所有慶祝活動以示尊重。我們已在全球展開「點燃希望」賑災籌款活動，捐出酒店房租的一部分用於救援工作，並將於適當時候宣布有關協助重建及支援當地受災社區項目的計劃。

商用物業分部

商用物業	收入		按年變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
淺水灣綜合項目	266	+3%	+3%
山頂凌霄閣	53	+245%	+245%
聖約翰大廈	24	-2%	-2%
The Landmark	21	+6%	+9%
21 avenue Kléber	12	+15%	+15%
上海半島住宅公寓	4	-10%	-4%

本集團最大型的商用物業**淺水灣綜合項目**上半年表現優於去年，宴會業務在限制措施放寬後錄得強勁的收入。淺水灣道101號及de Ricou的30間住宅公寓經過輕微翻新後，住宅業務收入及出租率方面已有所提升。我們亦喜見外籍人士重返或移居香港，住宅需求回升。我們對2023年下半年審慎樂觀，夏季期間有較多住宅續租，長期展望仍然向好。

淺水灣影灣園坐擁壯麗海景，是香港最受歡迎的婚禮場地之一，我們的婚禮業務於上半年表現尤為旺盛。

淺水灣影灣園購物商場匯聚各種生活時尚店舖及服務，其出租率及收入維持穩定。我們正計劃對購物商場開展策略檢討，務求為賓客提供更獨特、更優良的設施。

邊境重新開放，訪港旅客回升，**山頂凌霄閣**上半年的業務錄得理想的表現，而山頂纜車自2022年8月重開後，也帶動了凌霄閣的業務。山頂凌霄閣的收入及出租率有所改善，且租金寬免亦有所減少。我們繼續實施各種推廣活動和商業策略，以吸引更多遊客到山頂遊覽，而凌霄閣摩天台428的訪客較去年錄得大幅的增長至正常水平。我們現正對山頂凌霄閣的零售及餐飲服務進行策略檢討，並計劃於未來一至兩年內翻新該項物業。

聖約翰大廈座落於山頂纜車中環總站上蓋，提供卓越的辦公室空間。於2023年上半年收入輕微下降，出租率微跌至90%。

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。上半年業務表現理想。寫字樓收入及出租率按年上升，住宅收入及出租率均優於去年。

21 avenue Kléber的地理位置優越，毗鄰位於Avenue Kléber的巴黎半島酒店，且信步可至凱旋門。辦公室及零售商舖現時已全部租出。租金收入略優於去年。

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	85	+2,576%	+2,576%
鵝園高爾夫球會	58	-9%	-9%
半島會所管理及顧問服務	2	+67%	+67%
半島商品	38	-10%	-10%
大班洗衣	27	+105%	+105%

山頂纜車自1888年起經營至今，一直是香港最受歡迎的旅遊景點之一。中環總站和山頂總站在經過大型升級工程後，第六代山頂纜車於2022年8月正式投入營運，全新的纜車載客量由過往的每班120名乘客增多至210名，自推出以來，一直深受香港人及旅客歡迎，香港與內地恢復通關後，業務更表現強勁，五一黃金周假期載客量創下新高。

鵝園高爾夫球會於上半年表現穩健，收入、平均出租率及平均可出租客房收入按年輕微下跌。加州的惡劣天氣影響了平時強勁的自駕訪客市場，而宴會業務表現亦遜於去年同期。高爾夫球會籍業務則表現暢旺。

我們於5月舉辦「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)活動，並正著手籌備於2023年8月舉行的「鵝園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering)活動，該活動是廣受全球車迷矚目的世界頂級活動之一，並帶來可觀的贊助收入。「半島經典中的經典大獎」(The Peninsula Classics Best of the Best Award)亦將於2023年8月在鵝園舉辦。

半島會所管理及顧問服務負責管理設於本港的香港會所、香港銀行家會所以及The Refinery。半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期略有改善，去年該等位於香港的會所均受到疫情影響。

半島商品的收入較去年微跌，主要是月餅的銷售時間所致，我們預期相關收入將納入於今年下半年的業績。

位於香港半島酒店的半島精品店的收入錄得可觀的上升，而自2020年3月起一直關閉的香港國際機場半島精品店，於2022年12月隨著跨境旅遊恢復後而重新營運，迄今為止我們對業務表現感到欣喜。我們的日本精品店以及網上業務錄得持續增長，而企業及旅遊零售業務表現保持強勁。

半島精品店的馳名月餅在來季的初步業績預測呈現不俗的銷量。此業務分部發展良好，現正拓展包括中國內地等多個市場，並直接經營零售精品店及網上銷售渠道，我們亦計劃今年稍後的時間內開設更多精品店。日本精品店的銷量持續增長，我們正計劃在當地開設更多精品店，以進一步開發市場。

其他新發布的產品包括半島酒店客房用品及其他豪華產品系列，以及比得兔主題產品，均大受半島酒店長期顧客歡迎，且有助半島酒店的品牌打入新市場。

由於酒店、會所及健身室和多元化業務服務生意有所改善。大班洗衣的收入較去年同期增加。

發展中項目

倫敦半島酒店

2013年7月，香港上海大酒店與Grosvenor簽訂協議，訂明在倫敦貝爾格拉維亞區(Belgravia)黃金地段，興建包括倫敦半島酒店及住宅公寓在內的多用途綜合物業，香港上海大酒店和Grosvenor同為租賃持有人，各佔一半權益。自2012年2月起計，租賃期為150年。2016年，租賃權進一步重組，香港上海大酒店成為擁有100%權益的租賃持有人，而Grosvenor則仍然維持保有業權持有人的地位。

該物業位於貝爾格拉維亞區的優越地段，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190間客房的半島酒店，以及25套可供出售的半島豪華住宅公寓。

自2013年簽訂協議以來，項目歷經了多重挑戰及變更。由設計項目至獲得當地政府機關批准，整個過程耗費多年的時間，項目其後於2017年動工。我們於2018年改善項目設計，並增加兩層地庫，擴大酒店範圍的可用面積，從而開拓可創造額外收入的空間，包括小型宴會廳及可供出租的餐飲空間。

自2020年起，新冠疫情導致勞工人手不足及工地關閉，並延誤了項目的進度，加上酒店的關鍵區域出現重大的設計和項目協調等問題，也造成了嚴重影響。面對種種挑戰，香港上海大酒店團隊與倫敦項目發展經理、工程管理公司、顧問及貿易承辦商緊密合作，力求儘快處理及有效解決問題。然而，進度延誤已導致項目進一步超支，我們於2022年10月公布，倫敦半島酒店的經修訂項目預算已增加至1,020百萬英鎊(包括酒店及住宅公寓)。

項目團隊已在竭力就試業進行測試及驗收工作，預期將於2023年9月12日開始試業，屆時將開放客房供預訂、大堂茶座、中餐廳Canton Blue，以及水療中心和游泳池。活動場地及宴會廳將於今年年底完工。

目前已售出的住宅公寓成交已達到我們當初預期的銷售價格，而且現時已售出了超過三分之二的住宅公寓，成績令人滿意。

仰光半島酒店

本公司於2014年1月與Yoma Strategic Investments Ltd.及First Myanmar Investment Public Company Limited訂立了一份股東協議，收購緬甸仰光市中心一個建議酒店發展項目的70%多數權益，該項目的原址為位於緬甸仰光的前緬甸鐵路公司總部。

我們已與合作夥伴協議自2021年6月起暫停仰光半島酒店項目的工程，並將繼續評估緬甸局勢。

培育人才

2023年上半年，人才及文化部舉辦了眾多活動，重啟了一系列計劃，當中以環球員工交流發展計劃(Global Cross-Exposure Employee Development Programme)尤其圓滿成功，參與率已達疫情前水平的80%。

保持與員工良好的溝通和員工參與度是僱員體驗的重要部分，也一向是集團的關注重點。為配合持續推行的「2025革新」計劃(WorkPlace 2025)，推動工作場所及工作方式的現代化，我們已改善員工溝通策略及聯絡全球同事的渠道。我們亦已構建新員工網站MyHSH Hub，就所有公司資料、新消息及社交活動提供統一平台，該平台首先於總部推出，並即將擴展至其他業務單位。

專注促進及支持員工身心健康的「健康智慧」計劃(Wisdom on Wellness)將於年內推出一系列健康智慧全球團隊活動，關注不同方面的狀況，包括身體、心理、精神及心靈的健康。

我們堅信，傾聽員工心聲對於建立積極投入的人才團隊至關重要。2023年9月，集團將透過Qualtrics推出一項全球員工體驗調查，並將Qualtrics整合至eHR Suite以收集員工的意見及見解。

我們致力給予員工公平及具競爭力的薪酬，力求不斷提升待遇。2022年8月，倫敦半島酒店獲認證為生活工資僱主(Living Wage Employer)，為我們在倫敦的人才招聘及招攬工作做好準備。

倫敦半島酒店計劃於9月開始試業，現已完成70%開業前的招聘。為進一步支持招聘工作，我們舉辦了名為「半島酒店人才日」(Peninsula Talent Days)的招聘活動，以度身訂造及個人化方式，識別有意應徵者踐行公司價值觀及核心原則的能力。

集團總部及香港半島酒店的新入職員工通過eHR Suite融合的互動數碼平台獲得更好的入職體驗，讓他們在開展工作前熟悉公司及文化。這個全新的數碼平台將於2023年擴展至香港地區內的其他業務單位、東京半島酒店及伊斯坦堡半島酒店。

展望未來，人才及文化團隊將繼續專注於人才培育及僱員體驗，將重點放在關心員工及強化公司文化，從而吸引及挽留人才。

截至2023年6月30日，本集團聘有7,109名全職員工。

尊尚傳承

我們深信，集團在提供優質產品及服務的同時，也可為賓客帶來符合可持續發展理念的選擇。年內，我們繼續實施可持續發展策略「尊尚傳承2030願景」(2030願景)，務求將企業責任及可持續發展融入更廣泛的業務策略之中。這項策略能夠發揮我們的業務優勢，專注於需要緊急關注的重大議題。在我們10項主要承諾的基礎上，我們期望透過「2030願景」，專注於與業務相關的三大範疇，致力解決業務和社會上的關鍵議題。該等範疇為：(i)提升賓客體驗；(ii)讓員工各展所長；(iii)令所屬社區更豐盛。

國際社會正邁向低碳未來，我們亦採用工程方案和過渡至採用可再生能源，專注為各個業務營運減碳。我們在鵝園高爾夫球會建立首個太陽能發電場，為該渡假酒店提供大部分能源。我們在伊斯坦堡和倫敦的新酒店發展項目與當地供應商簽訂合約，採購100%零排放電力。我們繼續為旗下物業進行可行性研究，識別下一個可再生能源項目，同時開發基礎設施，支持賓客奉行可持續生活，例如於各酒店安裝更多電動車輛充電站，並為賓客提供免費充電服務。實現淨零排放任重道遠，而且難以獨自完成。為此，我們參與由世界旅遊及旅行理事會(WTTC)舉辦的氣候行動焦點小組，協助制定旅遊及酒店業的減碳行動計劃。

我們旗下酒店所在的部分地區出現氣候反常，這令我們日漸關注氣候變化及海平面上升對生態系統、公司業務和人類健康所構成的風險。本集團正在設法減少對環境的影響，同時全面了解我們面臨的氣候相關風險，進一步理解這些風險如何影響本集團的長期策略及規劃。

展望

我們各項業務前景大致良好，特別是大中華地區的業務。鑒於地緣政治的緊張局勢，大中華地區接待美國休閒旅客的前景仍是我們所關切的問題，我們仍抱有希望香港的長途旅遊市場會在下半年重回正軌。我們預計山頂凌霄閣的業務將繼續增長，並有信心全新的山頂纜車將為旅客帶來引人入勝的體驗。本地及外地市場對淺水灣影灣園住宅單位的需求亦有所回升。

在酒店分部方面，我們維持謹慎樂觀的態度，但由於長途旅遊市場復甦緩慢，香港半島酒店的業績仍遠低於正常水平。北京和上海市場的前景明朗，預期國內市場業務暢旺。我們認為日本的業務將維持不俗的表現。就中東和美國市場而言，巴黎是一個極具吸引力的目的地，預計巴黎的業務將維持強勁增長，下半年的業績也將保持穩健。

在美國方面，下半年是紐約的傳統旺季，預計房租將保持高企，而芝加哥和比華利山業務的前景則維持穩定。

新的伊斯坦堡半島酒店實在令人嘆為觀止，本人相信隨著今年稍後酒店全面開放客房供預訂，酒店規模將日益擴大。即將開業的倫敦半島酒店預計於2023年9月投入營運，屆時將進一步提升我們在歐洲的品牌影響力。

在商用物業方面，我們將繼續投資現有資產，為旅客和居民提供更好的服務。我們計劃翻新山頂凌霄閣，當中包括新食肆、酒吧和精彩的零售店鋪。同時，我們亦會將重點放在淺水灣影灣園購物商場的翻新。

在業務策略方面，本公司一向放眼長遠的未來。我們認為對員工的重視會體現於我們為賓客提供的優質服務。在後疫情時期，我們仍竭盡全力支持及挽留員工，同時招募新的人才。獨一無二的企業文化是我們其中一項最重要的資產。本人亦親身參與推動上述有關於內部轉型的「2025革新」計劃。

總括而言，本公司於疫情期間迎難而上，維持充足的流動資金，並一直密切管控營運成本。我們有幸擁有一支充滿幹勁又敬業樂業的管理團隊和員工，他們都全力以赴實現公司的長遠目標。

本人謹此衷心感謝全體同仁盡心竭力，秉持半島酒店聞名於世待客之道。

郭敬文

2023年8月3日

財務概論

董事局謹此宣布本集團截至2023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審閱。中期財務報告並未經審核，惟經本公司核數師畢馬威會計師事務所按照由香港會計師公會發出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，其未有修訂的審閱報告將連同中期報告發送予股東。

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。

概要

雖然本集團的酒店分部在大部分營運所在市場的表現均有所改善，而本集團的商用物業分部也錄得令人滿意的收入增長，但與香港示威活動及新冠疫情前相比，我們的財務業績仍未達到可視為正常的水平。雖然全球其他地區的業務出現強勁反彈，但我們的大部分盈利來自香港市場，而香港的業務仍未全面復甦，原因是英美長途旅遊市場的復甦步伐緩慢。此外，集團業績亦受制於倫敦和伊斯坦堡酒店開業前所產生的開業前及項目費用。

整體而言，截至2023年6月30日止6個月本集團的綜合收入增長47%至2,445百萬港元(2022年：1,662百萬港元)，而本集團除開業前及項目費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增長357%至498百萬港元(2022年：109百萬港元)。在計入本集團應佔合資公司、聯營公司的營運業績、折舊、利息及稅項後，本集團的基本盈利為25百萬港元，而2022年則錄得基本虧損254百萬港元。

本集團於2023年6月30日的財務狀況保持穩定，淨債務與總資產比率為28%，屬於可以接受的水平。本集團於2023年6月30日的尚未提取信貸額為26億港元，連同現金及銀行結餘623百萬港元，本集團的可用資金為32億港元。考慮到本集團的流動資金狀況及倫敦半島酒店住宅公寓的預期銷售收入，董事局認為，本集團能夠滿足營運資金需求，以及應付有關倫敦及伊斯坦堡的發展項目的資本承擔。

本集團的基本盈利／(虧損)

本集團的營運業績主要來自營運酒店、租售豪華住宅公寓、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或虧損的計算方式。該計算並不包括開業前及項目費用及投資物業重新估值變動的除稅後影響。

截至2023年6月30日止6個月，本集團的股東應佔基本盈利為25百萬港元，而去年同期則錄得基本虧損254百萬港元。基本盈利／(虧損)的數字不包括專為支持倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店發展項目而招聘的項目團隊產生的直接成本以及該酒店的開業前費用。該等成本與本集團的經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2023	2022
股東應佔盈利	94	134
重估投資物業產生的收益淨額*	(224)	(434)
開業前及項目費用**	155	46
基本盈利／(虧損)	<u>25</u>	<u>(254)</u>

* 包括本集團分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。

** 開業前及項目費用與本集團的經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。開業前費用指倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的團隊於開業前產生的招聘、薪酬、市場推廣及行政開支。項目費用指本集團為支持兩個酒店項目的發展而產生的特定開支，包括專為當地項目辦事處招聘的項目團隊的薪酬、差旅和食宿，以及項目團隊產生的其他行政開支。

本集團的經調整淨資產值

在財務報告中，本集團旗下酒店(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。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12%，達至40,587百萬港元。

百萬港元	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
於財務狀況報表中股東應佔淨資產	36,163	36,016
將酒店及高爾夫球場的價值調整至 公允價值	4,774	4,672
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	<u>(350)</u>	<u>(347)</u>
	<u>4,424</u>	<u>4,325</u>
經調整股東應佔淨資產	<u>40,587</u>	<u>40,341</u>
每股淨資產(港元)	<u>21.93</u>	<u>21.84</u>
經調整每股淨資產(港元)	<u>24.61</u>	<u>24.46</u>

損益表

下表概述本集團股東應佔盈利的主要部分。

百萬港元	截至6月30日止6個月		2023/2022 變動
	2023	2022	
收入	2,445	1,662	47%
經營成本	(1,947)	(1,553)	-25%
除開業前及項目費用的利息、稅項、 折舊及攤銷前營業盈利	498	109	357%
開業前及項目費用	(136)	(44)	-209%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	362	65	457%
折舊及攤銷	(233)	(230)	-1%
淨融資費用	(129)	(89)	-45%
應佔合資公司的業績	(71)	(40)	-78%
應佔聯營公司的業績	(8)	(7)	-14%
投資物業公允價值增值	222	426	-48%
稅項	(48)	10	不適用
本期間盈利	95	135	-30%
非控股股東權益	(1)	(1)	0%
股東應佔盈利	94	134	-30%

誠如上文所述，所產生的開業前及項目費用乃為支持倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店項目，與本集團的經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。

本集團應佔伊斯坦堡半島酒店的開業前及項目費用為19百萬港元(2022年：2百萬港元)，已計入應佔合資公司業績。

收入

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有11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，另有兩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服務、零售及批發商品、會所管理及其他服務，當中包括山頂纜車。

集團的總計收入主要來自酒店分部。於今年上半年，旗下大部分酒店的整體業績有所改善。隨著香港和東京恢復跨境旅遊，國際旅客再次到訪，兩地均有復甦趨勢。收入好轉，加上計入本集團應佔伊斯坦堡半島酒店(於2023年2月14日開業)收入，酒店分部的總計收入增加53%至2,114百萬港元。

商用物業分部的收入增加14%至380百萬港元，主要是由於淺水灣綜合項目及山頂凌霄閣表現良好。淺水灣綜合項目是該分部的主要收入來源，佔分部總收入70%。由於所有社交距離措施解除，淺水灣綜合項目的宴會業務逐步復甦。山頂凌霄閣的收入增加245%，主要原因是恢復跨境旅遊後，凌霄閣摩天台的訪客增加。

會所與服務分部收入增加71%至210百萬港元，主要由於香港旅遊業復甦，惠及山頂纜車。

以業務分部及地域分部劃分的收入概要列於下表。

以業務分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2023/2022 變動
	2023			2022			
	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	1,855	259	2,114	1,206	172	1,378	53%
商用物業	380	-	380	333	-	333	14%
會所與服務	210	-	210	123	-	123	71%
	2,445	259	2,704	1,662	172	1,834	47%

以地域分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2023/2022 變動
	2023			2022			
	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	960	-	960	629	-	629	53%
其他亞洲地區	766	103	869	390	57	447	94%
美國及歐洲	719	156	875	643	115	758	15%
	2,445	259	2,704	1,662	172	1,834	47%

有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於行政總裁回顧。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利*及其盈利*率

以下圖表載列以業務分部及地域分部劃分的本集團總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利概況。

本集團截至2023年6月30日止6個月的整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加357%至498百萬港元，主要是由於本集團位於香港和亞洲區的酒店以及山頂纜車的表現有所改善。

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						2023/2022 變動
	2023			2022			
	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	330	34	364	(8)	21	13	2,700%
商用物業	190	-	190	158	-	158	20%
會所與服務	(22)	-	(22)	(41)	-	(41)	46%
	<u>498</u>	<u>34</u>	<u>532</u>	<u>109</u>	<u>21</u>	<u>130</u>	309%

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						2023/2022 變動
	2023			2022			
	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	316	-	316	155	-	155	104%
其他亞洲地區	128	22	150	(79)	-	(79)	不適用
美國及歐洲	54	12	66	33	21	54	22%
	<u>498</u>	<u>34</u>	<u>532</u>	<u>109</u>	<u>21</u>	<u>130</u>	309%

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

	2023			2022		
	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%	13%	17%	(1%)	12%	1%
商用物業	50%	-	50%	47%	-	47%
會所與服務	(11%)	-	(11%)	(33%)	-	(33%)
整體利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利*率	<u>20%</u>	<u>13%</u>	<u>20%</u>	<u>7%</u>	<u>12%</u>	<u>7%</u>
地域						
香港	33%	-	33%	25%	-	25%
其他亞洲地區	17%	21%	17%	(20%)	-	(18%)
美國及歐洲	<u>8%</u>	<u>8%</u>	<u>8%</u>	<u>5%</u>	<u>18%</u>	<u>7%</u>

* 不包括開業前及項目費用。

投資物業公允價值增值

本集團的投資物業已於2023年6月30日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。重估盈餘為222百萬港元，主要歸因於香港半島酒店購物商場及淺水灣綜合項目的評估市值增值。

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套住宅公寓，其中合共32套住宅公寓已於2023年6月30日前售出)組成。於2023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所產生的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利收益為46百萬港元(2022年：利息、稅項、折舊及攤銷前營業虧損1百萬港元)。受惠於政府撤銷社交距離措施，相比去年，上海半島酒店的業務逐漸復甦。在計入折舊及利息之後，上海外灘半島酒店有限公司錄得會計虧損22百萬港元(2022年：75百萬港元)，計入酒店商場的未變現重估虧損7百萬港元後(2022：零)，本集團的應佔虧損為14百萬港元(2022年：38百萬港元)。

本集團亦間接透過PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT)(一間於土耳其註冊成立的合資公司)持有伊斯坦堡半島酒店50%的權益。伊斯坦堡半島酒店獲合作夥伴授予為期30年的固定年期租約，並受其租約協議之約束，而本集團的合作夥伴自2014年2月起獲批整個 Galataport Istanbul項目為期30年的經營權。2023年1月，該合作夥伴獲批准延長其經營權至49年(由2014年起計，共多延了19年至49年)。酒店在繳付一筆經攤分的金額後，亦獲得合作夥伴授予已獲准延長的相應年期租約。伊斯坦堡半島酒店於2023年2月試業。於2023年上半年，伊斯坦堡半島酒店產生開業前費用38百萬港元(2022年：4百萬港元)，其中本集團應佔19百萬港元(2022年：2百萬港元)。

上海半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的經營表現概要載於行政總裁回顧。

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8百萬港元(2022年：7百萬港元)。

比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的經營業績概要載於行政總裁回顧。

財務狀況表

本集團於2023年6月30日的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產金額為36,163百萬港元，即每股價值為21.93港元(2022年12月31日：每股21.84港元)。本集團於2023年6月30日及2022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2023年 6月30日	於2022年 12月31日	2023/2022 變動
固定資產	48,217	47,130	2%
供出售的發展中物業	5,854	5,169	13%
其他長期資產	2,424	2,435	0%
衍生金融工具	409	349	17%
銀行存款及現金	623	585	6%
其他資產	942	913	3%
	58,469	56,581	3%
帶利息貸款	(16,926)	(15,192)	-11%
租賃負債	(2,715)	(2,792)	3%
其他負債	(2,560)	(2,477)	-3%
	(22,201)	(20,461)	-9%
淨資產	36,268	36,120	0%
代表：			
股東資金	36,163	36,016	0%
非控股股東權益	105	104	1%
權益總額	36,268	36,120	0%

於截至2023年6月30日止6個月期間，本集團購入成本為934百萬港元的固定資產項目，有關成本主要為倫敦的酒店發展項目的資本開支。此外，本集團於2023年6月30日確認重估投資物業產生的盈餘淨額222百萬港元。

於截至2023年6月30日止6個月期間，本集團提取銀行借貸1,460百萬港元，主要用於其位於倫敦及伊斯坦堡的項目的工程進度付款。換算本集團的英鎊貸款時產生的未變現匯兌虧損亦是銀行借貸增長的原因之一。

酒店、商用及其他物業概述

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有11間酒店，並正在興建兩間新酒店。除酒店物業外，本集團擁有住宅公寓、辦公室大樓、商用物業作出租用途及高爾夫球會。

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)的賬面價值與公允價值的概要，載於下頁圖表。

	集團權益	2023年6月30日		2022年12月31日	
		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%	12,169	9,618	12,053	9,533
紐約半島酒店	100%	2,118	1,568	2,118	1,574
王府半島酒店	76.6% [△]	1,126	1,055	1,163	1,123
東京半島酒店	100%	1,344	997	1,459	1,103
芝加哥半島酒店	100%	1,253	1,016	1,253	1,038
曼谷半島酒店	100%	617	533	632	549
馬尼拉半島酒店	77.4%	43	25	42	28
上海半島酒店 [#]	50%	2,684	2,043	2,787	2,157
伊斯坦堡半島酒店 [#]	50%	1,690	1,666	1,517	1,517
巴黎半島酒店 [#]	20%	4,447	4,131	4,338	4,110
比華利山半島酒店 [#]	20%	2,784	254	2,784	260
		30,275	22,906	30,146	22,992
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	18,578	18,578	18,468	18,468
山頂凌霄閣	100%	1,351	1,351	1,308	1,308
聖約翰大廈	100%	1,185	1,185	1,203	1,203
上海住宅公寓	100%	367	367	380	380
21 avenue Kléber	100%	659	659	647	647
The Landmark	70% ^{△△}	19	19	25	25
		22,159	22,159	22,031	22,031
其他物業					
鵝園渡假酒店、高爾夫球場 及空置土地	100%	287	273	287	270
位於泰國的空置土地	100%	88	88	90	90
其他自用物業	100%	396	189	395	191
		771	550	772	551
發展中物業^{##}					
倫敦半島酒店	100%	7,204	7,204	6,043	6,043
倫敦半島住宅公寓	100%	5,854	5,854	5,169	5,169
仰光半島酒店	70%	128	128	128	128
		13,186	13,186	11,340	11,340
總市值/賬面值		66,391	58,801	64,289	56,914

* 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並載列於財務報告。這些資產每年予以重估。董事認為，於2023年6月30日這些資產的公允價值相較於2022年12月31日的公允價值並無重大差異

** 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25套住宅公寓，為倫敦半島酒店發展項目的一部分。計劃中的住宅公寓總樓面面積約為119,000平方呎。

於期內，集團投入未竣工工程款項401百萬港元(42百萬英鎊)，使供出售的發展中物業的成本達至5,854百萬港元(2022年12月31日：5,169百萬港元)。該等金額會透過完成出售收回，並確認作銷貨成本。

上述住宅公寓買家支付的預訂費用及預售按金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未反映在綜合財務狀況表中。

其他長期資產

其他長期資產於2023年6月30日為2,424百萬港元(2022年12月31日：2,435百萬港元)，主要包括本集團於上海半島酒店的50%權益、本集團於伊斯坦堡半島酒店的50%權益、本集團於比華利山半島酒店的20%權益及經營權，以及本集團於巴黎半島酒店的20%權益及經營權。

衍生金融工具

衍生金融工具指本集團與金融機構訂立的作對沖用途的利率掉期合約的公允價值。根據利率掉期安排，本集團獲得浮動利息收入並支付固定利息支出。

現金流量表

下表概述本集團於2023年首6個月的主要現金流動。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2023	2022
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (除開業前及項目費用)	498	109
稅項支付	(20)	(13)
除營運資金變動淨額前的營業項目的淨現金收入	478	96
營運資金變動	(7)	24
營運資產的正常資本開支	(98)	(60)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	373	60
項目相關現金流量		
新項目及投資的資本開支		
– 山頂纜車	(52)	(94)
– 倫敦半島酒店	(982)	(1,040)
– 仰光半島酒店	-	(5)
– 伊斯坦堡合資公司的資本注資	(269)	(67)
開業前及項目費用	(136)	(44)
投資項目的現金流出	(1,439)	(1,250)
扣除股息、其他付款及融資項目的淨現金流出	(1,066)	(1,190)

庫務管理

本集團的庫務活動，包括流動資金、貨幣及利率風險，均在企業層面集中管理和監控。

本公司透過密切監察貸款組合以及確保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。本公司資金狀況穩健，截至2023年6月底未動用信貸額為26億港元。

於期內，淨借貸(不包括租賃負債)增長至163億港元(2022年12月31日：146億港元)，平均信貸到期期限為1.9年(2022年12月31日：2.2年)。淨借貸上升的主因是本集團為其兩個酒店項目工程進度付款。於2023年6月30日，本集團的淨對外債務與資產總值比率維持於28%的穩健水平(2022年12月31日：26%)。

截至2023年6月底，57%信貸總額被分類為綠色貸款或可持續發展表現掛鈎貸款。本公司致力於尊尚傳承並將繼續尋求機會設立綠色融資。

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公司的附屬公司，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2023年6月30日的總借貸總額(不包括租賃負債)將為174億港元(2022年12月31日：163億港元)。

伊斯坦堡半島酒店(本集團擁有50%權益)的營建成本及租賃負債分別主要以里拉及歐元作價。而我們認為，酒店房租及海外旅客所產生的收入主要以歐元為主，而當地餐飲業務則以里拉為主。我們盡可能以相同貨幣的收入，支付對應兩種貨幣的現金流支出。

於2023年6月30日，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重保持在46%(2022年12月31日：46%)。計入對沖活動後，期內加權平均總利率為4%(2022年12月31日：2.15%)。

流動資金及資本承擔

於2023年6月30日，本集團的尚未提取信貸額及銀行存款及現金分別為26億港元及623百萬港元。

考慮到本集團的流動資金狀況及倫敦半島酒店住宅公寓的預期銷售收入，董事局認為，本集團能夠滿足營運資金需求，以及應付有關倫敦及伊斯坦堡的發展項目的資本承擔。

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	2023	2022
收入	3	2,445	1,662
銷貨成本		(159)	(110)
員工薪酬及相關費用		(1,072)	(854)
租金及水電		(230)	(197)
其他營業費用		(622)	(436)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		362	65
折舊及攤銷		(233)	(230)
營業盈利／(虧損)		129	(165)
利息收入		6	2
融資費用	4	(135)	(91)
淨融資費用		(129)	(89)
淨融資費用後盈利／(虧損)	5	0	(254)
應佔合資公司業績		(71)	(40)
應佔聯營公司業績		(8)	(7)
投資物業公允價值增值	9(b)	222	426
除稅項前盈利		143	125
稅項			
本期稅項	6	(40)	(19)
遞延稅項	6	(8)	29
本期間盈利		95	135
盈利歸於：			
本公司股東		94	134
非控股股東權益		1	1
本期間盈利		95	135
每股盈利，基本及攤薄(港元)	7	0.06	0.08

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		
	附註	2023	2022
本期間盈利		<u>95</u>	<u>135</u>
扣除稅項後本期間其他全面收入			
其後不會重新分類至損益的項目：			
持作自用土地及建築物轉撥至			
投資物業的重估盈餘		<u>0</u>	<u>63</u>
其後或會重新分類至損益的項目：			
換算產生的匯兌差額：			
－香港以外附屬公司的財務報表		205	(249)
－合資公司的財務報表		(225)	(119)
－聯營公司的財務報表及借予聯營公司貸款		11	(35)
－酒店經營權及商標		10	(31)
		<u>1</u>	<u>(434)</u>
現金流量對沖：			
－公允價值的有效部分變動		107	156
－由權益轉撥至損益表		(55)	6
		<u>52</u>	<u>162</u>
本期間其他全面收入		<u>53</u>	<u>(209)</u>
本期間全面收入總額		<u>148</u>	<u>(74)</u>
歸屬：			
本公司股東		147	(75)
非控股股東權益		1	1
本期間全面收入總額		<u>148</u>	<u>(74)</u>

綜合財務狀況表－未經審核(百萬港元)

	附註	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
非流動資產			
投資物業		33,114	32,895
其他物業、廠房及設備		15,103	14,235
	9	48,217	47,130
合資公司權益	11	1,345	1,372
聯營公司權益	12	457	459
酒店經營權及商標	13	460	456
衍生金融工具	14	409	334
遞延稅項資產	15	162	148
		51,050	49,899
流動資產			
存貨		88	87
供出售的發展中物業	10	5,854	5,169
衍生金融工具	14	—	15
應收貿易賬項及其他應收款項	16	854	826
銀行存款及現金		623	585
		7,419	6,682
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	17	(1,718)	(1,684)
帶利息貸款	18	(3,247)	(4,544)
本期稅項		(43)	(22)
租賃負債		(158)	(165)
		(5,166)	(6,415)
淨流動資產			
		2,253	267
資產總值減流動負債			
		53,303	50,166
非流動負債			
帶利息貸款	18	(13,679)	(10,648)
應付貿易賬項及其他應付款項	17	(97)	(96)
既定收益退休金承擔淨額		(18)	(18)
遞延稅項負債	15	(684)	(657)
租賃負債		(2,557)	(2,627)
		(17,035)	(14,046)
淨資產			
		36,268	36,120
股本及儲備			
股本	19	5,837	5,837
儲備		30,326	30,179
本公司股東應佔權益總額			
		36,163	36,016
非控股股東權益		105	104
權益總額			
		36,268	36,120

綜合權益變動表—未經審核(百萬港元)

	本公司股東應佔						非控股 股東權益	權益總額
	儲備					總額		
	股本	對沖儲備	匯兌及 其他儲備	保留盈利	總儲備			
於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘	5,837	29	76	30,820	30,925	36,762	103	36,865
截至2022年6月30日止6個月的權益變動								
本期間盈利	-	-	-	134	134	134	1	135
其他全面收入	-	162	(371)	-	(209)	(209)	-	(209)
本期間全面收入總額	-	162	(371)	134	(75)	(75)	1	(74)
於2022年6月30日及2022年7月1日的結餘	5,837	191	(295)	30,954	30,850	36,687	104	36,791
截至2022年12月31日止6個月的權益變動								
本期間虧損	-	-	-	(622)	(622)	(622)	2	(620)
其他全面收入	-	96	(148)	-	(52)	(52)	-	(52)
本期間全面收入總額	-	96	(148)	(622)	(674)	(674)	2	(672)
轉撥至固定資產	-	3	-	-	3	3	-	3
非控股股東權益出資	-	-	-	-	-	-	4	4
支付股息予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
於2022年12月31日及2023年1月1日的結餘	5,837	290	(443)	30,332	30,179	36,016	104	36,120
截至2023年6月30日止6個月的權益變動								
本期間盈利	-	-	-	94	94	94	1	95
其他全面收入	-	52	1	-	53	53	-	53
本期間全面收入總額	-	52	1	94	147	147	1	148
於2023年6月30日的結餘	5,837	342	(442)	30,426	30,326	36,163	105	36,268

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

2023 2022

營業項目		
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	362	65
支付稅項	(20)	(13)
扣除營運資金變動前的營業項目的淨現金收入	342	52
營運資金變動	(7)	24
營業項目的淨現金收入	335	76
投資項目		
倫敦半島住宅公寓發展成本	(295)	(325)
倫敦半島酒店的資本開支	(687)	(715)
仰光半島酒店的資本開支	—	(5)
山頂纜車升級工程的資本開支	(52)	(94)
注入伊斯坦堡半島酒店合資公司的股本	(269)	(67)
營業資產的資本開支	(98)	(60)
已收一間聯營公司股息	5	7
收回上海半島酒店合資公司的股東貸款	—	63
投資項目的淨現金支出	(1,396)	(1,196)
融資項目		
利息收入	7	3
利息及其他融資費用	(279)	(119)
提取存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額	(11)	—
銀行借貸淨增加	1,460	1,524
支付租賃租金的資本部分	(38)	(39)
支付租賃租金的利息部分	(47)	(49)
融資項目的淨現金收入	1,092	1,320
現金及現金等價物淨增加	31	200
於1月1日的現金及現金等價物	570	466
匯率變動的影響	(4)	(22)
於6月30日的現金及現金等價物(附註)	597	644

附註 現金及現金等價物分析

於6月30日

2023 2022

帶利息銀行存款	284	414
銀行存款及現金	339	243
銀行存款及現金總額	623	657
減：存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款	(26)	(13)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	597	644

於報告期間結束時的銀行存款及現金總額，包括部分香港以外的若干附屬公司所持303百萬港元之銀行存款(2022年6月30日：296百萬港元)，乃須受當時監管條例及外匯限制所限。

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2023年8月3日獲本公司董事局授權刊發。

中期財務報告已按照2022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，該闡釋有助了解本集團自刊發2022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。

中期財務報告所載有關截至2022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2022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

香港會計師公會已頒布以下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：

- 香港財務報告準則第17條：保險合約
- 香港會計準則第1條的修訂：財務報告的呈報及香港財務報告準則實務報告第2號：作出重大性判斷
- 香港會計準則第8條的修訂：會計政策、會計估計的變更以及差錯
- 香港會計準則第12條的修訂：利得稅

除下文所述者外，上述會計政策變動對本集團財務報告並無重大影響。

香港會計準則第12條的修訂：利得稅

自2023年1月1日起，本集團已採納源自單一交易的資產及負債的相關遞延稅項—香港會計準則第12條的修訂，該修訂規定實體對初始確認時產生等額應課稅及可扣減暫時性差異的交易(例如承租人的租賃及棄置義務)確認相關遞延所得稅資產及負債。

本集團此前就租賃遞延稅項入賬，所得結果與採納修訂的結果相似，遞延稅項資產或負債按淨額確認。採納該等修訂後，本集團已就其租賃負債確認單獨遞延稅項資產以及就使用權資產確認遞延稅項負債。然而，此舉概無對財務狀況表產生影響，原因是該等結餘根據香港會計準則第12條第74段符合資格用作抵銷。

該變動並無對2022年1月1日的期初保留盈利產生影響。其影響限於財務披露並於本未經審核中期財務報告附註15所呈列。

會計政策的變動也將會影響截至2023年12月31日止年度本集團綜合財務報告。

除上述變動外，確認及計量中期期間所得稅的政策與上年同期所採用者一致。

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。

3. 分部報告(百萬港元)續

(a) 分部業績(百萬港元)

本集團截至2023年及2022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	
	截至6月30日止6個月							
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
須匯報分部收入(見以下)	<u>1,855</u>	<u>1,206</u>	<u>380</u>	<u>333</u>	<u>210</u>	<u>123</u>	<u>2,445</u>	<u>1,662</u>
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的 須匯報分部營業盈利/(虧損)	330	(8)	190	158	(22)	(41)	498	109
開業前及項目費用	<u>(136)</u>	<u>(44)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(136)</u>	<u>(44)</u>
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前的營業盈利/(虧損)	194	(52)	190	158	(22)	(41)	362	65
折舊及攤銷	<u>(181)</u>	<u>(209)</u>	<u>(9)</u>	<u>(12)</u>	<u>(43)</u>	<u>(9)</u>	<u>(233)</u>	<u>(230)</u>
分部營業盈利/(虧損)	<u>13</u>	<u>(261)</u>	<u>181</u>	<u>146</u>	<u>(65)</u>	<u>(50)</u>	<u>129</u>	<u>(165)</u>
分部收入分析：								
	2023				2022			
	於 某一時 點確認	隨時間 隨時間 確認	租賃的 租金 收入	總計	於 某一時 點確認	隨時間 隨時間 確認	租賃的 租金 收入	總計
酒店								
-客房	-	897	-	897	-	488	-	488
-餐飲	526	-	-	526	336	-	-	336
-商場及辦公室	-	17	249	266	-	16	249	265
-其他	114	52	-	166	84	33	-	117
	<u>640</u>	<u>966</u>	<u>249</u>	<u>1,855</u>	<u>420</u>	<u>537</u>	<u>249</u>	<u>1,206</u>
商用物業								
-住宅物業	-	20	176	196	-	20	189	209
-辦公室	-	6	44	50	-	5	44	49
-商場及其他	85	14	35	134	28	15	32	75
	<u>85</u>	<u>40</u>	<u>255</u>	<u>380</u>	<u>28</u>	<u>40</u>	<u>265</u>	<u>333</u>
會所與服務								
-高爾夫球會	22	36	-	58	24	39	-	63
-經營山頂纜車	85	-	-	85	3	-	-	3
-半島商品	38	-	-	38	42	-	-	42
-其他	27	2	-	29	13	2	-	15
	<u>172</u>	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>210</u>	<u>82</u>	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>123</u>
總計	<u>897</u>	<u>1,044</u>	<u>504</u>	<u>2,445</u>	<u>530</u>	<u>618</u>	<u>514</u>	<u>1,662</u>

由於分部營業盈利/(虧損)與綜合損益表中呈列的營業盈利/(虧損)相同，因此並無呈列分部營業盈利/(虧損)與綜合損益表中除稅前盈利的對賬。

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2023年6月30日及2022年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
須匯報分部資產		
酒店	27,758	26,907
商用物業	28,328	27,410
會所與服務	1,189	1,182
	<u>57,275</u>	<u>55,499</u>
不予分類資產		
衍生金融工具	409	349
遞延稅項資產	162	148
銀行存款及現金	623	585
綜合資產總值	<u>58,469</u>	<u>56,581</u>

4. 融資費用 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2023	2022
銀行貸款利息	369	88
租賃負債利息	69	71
其他貸款成本	17	22
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	<u>455</u>	<u>181</u>
衍生金融工具：		
－現金流量對沖，轉撥自權益	(64)	7
	<u>391</u>	<u>188</u>
減：利息支出资本化至		
－發展中物業*	(234)	(75)
－使用權資產#	(22)	(22)
	<u>135</u>	<u>91</u>

* 貸款成本按平均4.03% (2022年：2.11%) 資本化。

租賃負債利息按平均4.8% (2022年：4.8%) 資本化。

5. 淨融資費用後盈利／(虧損)(百萬港元)

淨融資費用後盈利／(虧損)乃經扣除以下項目後計算：

	截至6月30日止6個月	
	2023	2022
攤銷	6	6
折舊		
—自有物業、廠房及設備	204	198
—使用權資產	23	26
	<u>213</u>	<u>230</u>

6. 稅項(百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2023	2022
本期稅項		
香港利得稅	27	15
海外稅項	13	4
	<u>40</u>	<u>19</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	(2)	(5)
有關已確認稅項虧損的遞延稅項		
資產增加	(13)	(34)
有關其他暫時差額的遞延稅項		
負債淨額增加	23	10
	<u>8</u>	<u>(29)</u>
	<u>48</u>	<u>(10)</u>

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以16.5% (2022年：16.5%)的稅率計算。香港以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	
	2023	2022
本公司股東應佔盈利(百萬港元)	94	134
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,649	1,649
每股盈利(港元)	<u>0.06</u>	<u>0.08</u>
	2023	2022
	(百萬股)	(百萬股)
於1月1日已發行股份	1,649	1,649
向選擇以股份取代末期現金股息的 股東發行及配發新股份的影響	—	—
於6月30日的已發行股份加權平均數	<u>1,649</u>	<u>1,649</u>

(b) 每股盈利－攤薄

截至2023年及2022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)

截至2023年及2022年6月30日止期間並無股息獲批准或派付予本公司股東。

9. 投資物業、其他物業、廠房及設備(百萬港元)

(a) 投資物業、其他物業、廠房及設備變動

	土地	持作自用的 使用權 資產	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	總計
成本或估值：								
於2023年1月1日	679	2,885	8,247	5,614	6,916	24,341	32,895	57,236
匯兌調整	(8)	(63)	(164)	(60)	324	29	(25)	4
增置—倫敦酒店	-	-	-	-	832	832	-	832
增置—其他	-	22	7	57	16	102	22	124
出售	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
轉撥	-	-	-	1	(1)	-	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	222	222
於2023年6月30日	<u>671</u>	<u>2,844</u>	<u>8,090</u>	<u>5,610</u>	<u>8,087</u>	<u>25,302</u>	<u>33,114</u>	<u>58,416</u>
代表：								
成本	671	2,844	8,090	5,610	8,087	25,302	-	25,302
估值—2023年	-	-	-	-	-	-	33,114	33,114
	<u>671</u>	<u>2,844</u>	<u>8,090</u>	<u>5,610</u>	<u>8,087</u>	<u>25,302</u>	<u>33,114</u>	<u>58,416</u>
累計折舊及減值虧損：								
於2023年1月1日	246	392	4,543	4,246	679	10,106	-	10,106
匯兌調整	(5)	(11)	(63)	(53)	-	(132)	-	(132)
期內計提	-	23	82	122	-	227	-	227
出售時撥回	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
於2023年6月30日	<u>241</u>	<u>404</u>	<u>4,562</u>	<u>4,313</u>	<u>679</u>	<u>10,199</u>	<u>-</u>	<u>10,199</u>
賬面淨值：								
於2023年6月30日	<u>430</u>	<u>2,440</u>	<u>3,528</u>	<u>1,297</u>	<u>7,408</u>	<u>15,103</u>	<u>33,114</u>	<u>48,217</u>
於2022年12月31日	<u>433</u>	<u>2,493</u>	<u>3,704</u>	<u>1,368</u>	<u>6,237</u>	<u>14,235</u>	<u>32,895</u>	<u>47,130</u>

(b) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2023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2022年12月進行估值時所使用的估值方法相同。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，有關估值師行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，投資物業錄得重估淨盈餘222百萬港元(截至2022年6月30日止6個月：重估盈餘426百萬港元)，有關款項已計入綜合損益表。

10. 供出售的發展中物業

供出售的發展中物業包括25套豪華住宅公寓，為倫敦半島酒店發展項目的一部分，地盤整體面積約為67,000平方呎。計劃中的住宅公寓總樓面面積約為119,000平方呎。

截至2023年6月30日，本集團已就單位數目約70%的公寓交換合約，總銷售價值超過5,465百萬港元(550百萬英鎊)。

上述住宅公寓買家支付的預訂費用及預售按金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2023年 6月30日	於2022年 12月31日
應佔淨資產	887	914
借予合資公司貸款(附註11(b))	458	458
	1,345	1,372

(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 (2022年12月31日： 117,500,000美元)	50%	酒店投資和 住宅公寓出售
PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT)**	法團公司	土耳其	3,753,197,428 土耳其里拉 (2022年12月31日： 2,390,697,428 土耳其里拉)	50%	酒店投資

* 上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店100%權益。

** PIT持有伊斯坦堡半島酒店100%權益，該酒店已於2023年2月14日開業。

(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。

(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1,220百萬人民幣(1,319百萬港元)信貸額的抵押品(2022年12月31日：1,220百萬人民幣(1,336百萬港元))。於2023年6月30日，已提取貸款為964百萬人民幣(1,042百萬港元)(2022年12月31日：974百萬人民幣(1,090百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,303百萬人民幣(2,490百萬港元)(2022年12月31日：2,348百萬人民幣(2,628百萬港元))。

12. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
聯營公司權益	457	459

(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) 聯營公司權益的結餘中包括借予 19 Holding 的長期無抵押貸款 423 百萬港元 (2022 年 12 月 31 日：426 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，按 2.9% (2022 年：3.25%) 的利率計息，應於 2027 年 12 月償還。
- (c) Majestic 已將其酒店物業抵押，作為 227 百萬歐元 (1,934 百萬港元) (2022 年 12 月 31 日：227 百萬歐元 (1,887 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2023 年 6 月 30 日，已提取貸款為 227 百萬歐元 (1,934 百萬港元) (2022 年 12 月 31 日：227 百萬歐元 (1,887 百萬港元))。於 2023 年 6 月 30 日，該等已抵押資產的賬面淨值為 485 百萬歐元 (4,131 百萬港元) (2022 年 12 月 31 日：495 百萬歐元 (4,114 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 112 百萬美元 (874 百萬港元) (2022 年 12 月 31 日：114 百萬美元 (889 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2023 年 6 月 30 日，已提取貸款為 112 百萬美元 (874 百萬港元) (2022 年 12 月 31 日：114 百萬美元 (889 百萬港元))。於 2023 年 6 月 30 日，該等已抵押資產的賬面淨值為 33 百萬美元 (254 百萬港元) (2022 年 12 月 31 日：33 百萬美元 (260 百萬港元))。

13. 酒店經營權及商標 (百萬港元)

	2023
成本	
於1月1日	676
匯兌調整	12
於6月30日	688
累計攤銷	
於1月1日	(220)
匯兌調整	(2)
期內攤銷	(6)
於6月30日	(228)
賬面淨值	460

酒店經營權及商標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，以及就獲取伊斯坦堡半島酒店的若干商標應佔的成本。酒店經營權及商標的攤銷將分別按比華利山半島酒店、巴黎半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的相關經營期以直線法扣除。

期內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

14. 衍生金融工具 (百萬港元)

	2023		2022	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	409	-	349	-
	409	-	349	-
減：一年內清償部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	-	-	(15)	-
	-	-	(15)	-
一年後清償部分	409	-	334	-

15. 遞延稅項資產及負債(百萬港元)

本集團在綜合財務狀況表確認的遞延稅項(資產)/負債各部分及期內的變動如下：

	投資物業 重估	稅項抵免 超出相關 折舊數額	撥備及 其他	稅項虧損	現金流量 對沖	使用權 資產	租賃負債	總計
遞延稅項產生自：								
於2022年12月31日及 2023年1月1日	253	866	(26)	(586)	56	460	(514)	509
匯兌調整	(5)	(6)	-	2	-	(34)	37	(6)
扣除自儲備	-	-	-	-	11	-	-	11
扣除自/(計入)損益	(1)	10	16	(13)	-	(7)	3	8
於2023年6月30日	<u>247</u>	<u>870</u>	<u>(10)</u>	<u>(597)</u>	<u>67</u>	<u>419</u>	<u>(474)</u>	<u>522</u>

倘稅項涉及相同的稅務當局，並可合法進行抵銷，則遞延稅項資產及負債可互抵化作淨額。

以下數字經適當抵銷後確定，並分別列於綜合財務狀況表。

	2023	2022
遞延稅項資產	162	148
遞延稅項負債	<u>(684)</u>	<u>(657)</u>
	<u>(522)</u>	<u>(509)</u>

16. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)

	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
應收貿易賬項	333	345
租約按金、預付費用及其他應收款項	510	469
可收回稅項	11	12
	<u>854</u>	<u>826</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206百萬港元(2022年12月31日：177百萬港元)。預期餘下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。

16. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)續

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。

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
本期	297	298
逾期少於一個月	12	22
逾期一至三個月	19	9
逾期超過三個月但少於12個月	5	16
逾期金額	36	47
	333	345

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。本集團正積極監察逾期應收賬項，而本集團已採取多項措施，以減少潛在壞賬。

17. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
應付貿易賬項	115	137
應付利息	40	23
應付物業、廠房及設備及供出售的 發展中物業款項	384	398
租客按金	291	279
賓客按金及禮券	229	181
其他應付款項	756	762
按攤銷成本計量的金融負債	1,815	1,780
減：應付貿易賬項及其他應付款項的 非流動部分	(97)	(96)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,718	1,684

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222百萬港元(2022年12月31日：175百萬港元)。預期餘下的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。

17. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)續

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
少於三個月	97	125
三至六個月	10	5
超過六個月	8	7
	115	137

18. 帶利息貸款(百萬港元)

	於2023年 6月30日	於2022年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環信貸	19,456	18,659
未承諾貸款額(包括銀行透支)	356	413
	19,812	19,072
已動用金額：		
定期貸款及循環信貸	16,826	15,098
未承諾貸款額(包括銀行透支)	143	142
	16,969	15,240
減：未攤銷融資費用	(43)	(48)
	16,926	15,192
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	3,247	4,544
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及 銀行透支	—	—
	3,247	4,544
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	3,172	1,067
二至五年	10,550	9,629
五年以上	—	—
	13,722	10,696
減：未攤銷融資費用	(43)	(48)
長期銀行貸款的非流動部分	13,679	10,648
帶利息貸款總額	16,926	15,192

帶利息貸款按攤銷成本入賬。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。

19. 股本

	於2023年6月30日		於2022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	1,649	5,837	1,649	5,837
根據以股代息計劃發行的 股份	—	—	—	—
於2023年6月30日／ 2022年12月31日	<u>1,649</u>	<u>5,837</u>	<u>1,649</u>	<u>5,837</u>

期內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。

20. 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層級。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：

- 第一層次估值：只以第一層次輸入數據(即於計量日相同資產或負債的活躍市場未經調整報價)計量公允價值。
- 第二層次估值：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。不可觀察輸入數據指並無市場數據的輸入數據。
- 第三層次估值：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2023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)的賬面值與其公允價值相若。提供予合資公司的貸款(附註11)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。

21. 承擔(百萬港元)

於2023年6月30日尚未列入中期財務報告內的尚未償還資本承擔如下：

	於2023年6月30日			於2022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	540	2,316	2,856	238	3,281	3,519
本集團應佔的合資公司及 聯營公司資本承擔	105	101	206	235	149	384
	<u>645</u>	<u>2,065</u>	<u>3,062</u>	<u>473</u>	<u>3,430</u>	<u>3,903</u>

22. 重大關聯人士交易

除本集團於截至2022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2023年6月30日止6個月期間並無其他重大關聯人士交易。

企業管治及其他資料

企業管治

董事局堅信，深厚的企業文化配合與其一致的集團目標、價值觀和策略，是集團取得經濟成就和持續增長的關鍵因素。公司的文化和價值觀為核心管治架構奠下堅實的基石，兩者相輔相成，共同協助集團應對業務挑戰、不斷變化的監管及市場環境，從而實現長遠發展。透過實踐妥善的管治架構，以及在高級管理人員的招聘過程和職業操守中明確強調企業文化的重要性，董事局得以為整個集團建立了秉持誠信、負責任及具透明度的企業文化，進而提升生產力，加強品牌影響力及聲譽，最終為股東創造正面而長遠的價值。2022年報的管治章節重申董事局與高級管理人員對本集團高水平企業管治的承諾，以協助本集團建立良好企業文化的基石。

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，該等原則已應用於本公司的企業管治架構及常規，詳情載於2022年報中的管治章節。我們於截至2023年6月30日止6個月內一直遵守管治守則的所有守則條文及建議最佳常規，惟刊發季度財務業績及披露個別高級管理人員薪酬除外(如2022年報第160頁企業管治報告所載)。

風險管理和內部監控

有效的風險管理對全面實現本集團的策略目標上擔當著重要角色，該目標旨在確保業務長遠能靈活應變，提升旗下資產組合的質素，提供最高水準的尊尚服務，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已披露於2022年報的管治一節。

董事局已審議並確認審核委員會對本集團風險管理及內部監控系統的成效評估。具體而言，在2023年上半年並無發現任何可能嚴重影響本集團營運、財務匯報及合規監控的有效性之事宜，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

本集團的「尊尚傳承2030願景」(「2030願景」)指引我們應對未來十年的環境及社會挑戰。該策略發揮我們的業務優勢，專注於需要緊急關注的重大議題。在我們10項主要承諾的基礎上，我們期望透過「2030願景」，專注於與業務相關的三大範疇，致力解決業務及社會上的關鍵議題。該等範疇為：(i)提升賓客體驗；(ii)讓員工各展所長；及(iii)令所屬社區更豐盛。詳情請參閱我們在網上發布的2022企業責任及可持續發展報告。

企業責任及可持續發展報告遵循聯交所環境、社會及管治報告指引(ESG指引)附錄二十七所載條文，並參考最新的全球報告倡議組織的可持續發展報告標準(GRI標準)所編製。企業責任及可持續發展報告亦參考氣候相關財務披露工作小組(TCFD)的建議及可持續發展會計準則委員會(SASB)的準則所編製。畢馬威會計師事務所獲委託，按照ESG指引就企業責任及可持續發展報告的已識別要素執行了有限保證的鑒證業務工作，並就此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告登載於本公司及聯交所網站。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2023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

所有董事均根據本公司董事進行證券交易的守則(證券守則)進行本公司證券交易，證券守則條款的嚴格程度不遜於聯交所上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(標準守則)所載的規定準則。所有董事在進行相關交易前均須獲得批准。

所有董事確認於截至2023年6月30日止6個月內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(包括高級管理人員及主要職務人員)可能會不時知悉內幕消息，故本公司證券守則的涵蓋範圍已進一步擴展至該等僱員。所有指定僱員亦已確認完全遵守本公司所採納有關指定僱員在進行本公司證券交易時規定的守則。

中期股息

鑒於本公司錄得輕微的基本盈利及面對重大的資本承擔，董事局議決不宣派截至2023年6月30日止6個月的中期股息(2022年：零)。

中期報告

本公司中期報告將約於2023年8月16日上載本公司及聯交所網站並寄予各股東。

承董事局命
公司秘書
廖宜菁

香港，2023年8月3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

非執行董事
利約翰
高富華
陸士傑
斐歷嘉道理
龔兆朗

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