



— INTERIM REPORT 2021 中期報告 —



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

Stock Code 股份代號: 00045

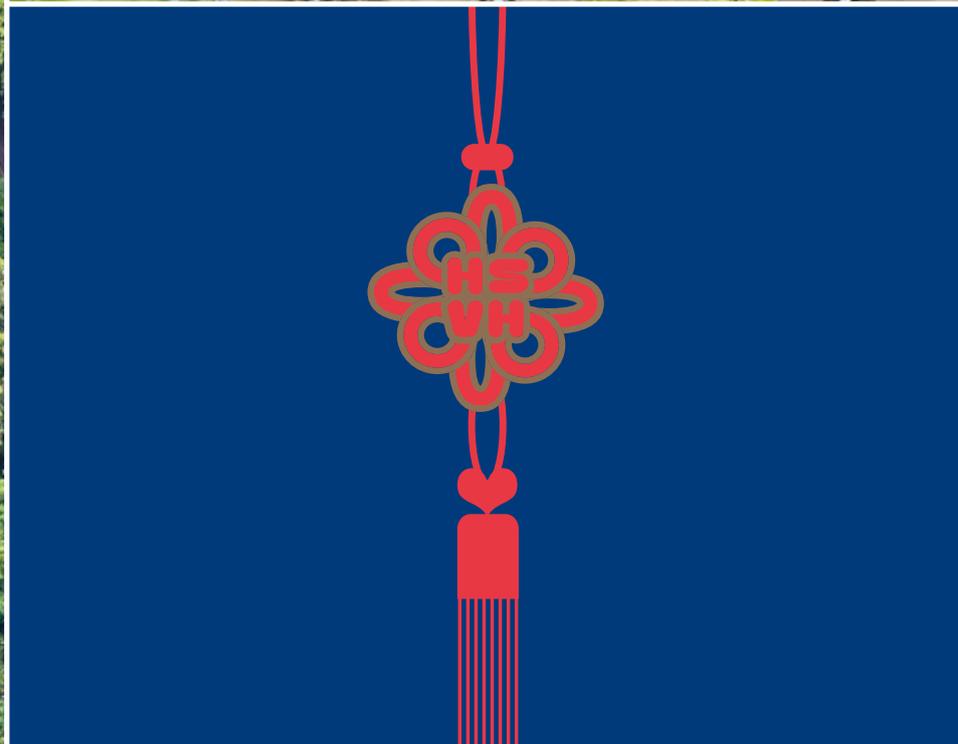


Front cover: The HSH vaccination pin, proudly displayed by our Peninsula Page on the front cover, is designed in the shape of an intricate Chinese knot, symbolising safety and peace of mind.

Inside cover: On 28 June 2021, we said farewell to the fifth generation Peak Tram, which was decorated in graffiti art by eight local Hong Kong artists. This paves the way for the sixth generation Peak Tram to be launched in December 2021.

封面：香港上海大酒店精心設計的疫苗胸針，由本報告封面特寫的半島門僮示範佩戴。此胸針的設計靈感來自中式的如意結，寓意平安與祥和。

封面內頁：第五代山頂纜車於2021年6月28日正式退役。本港的八位插畫師特地為榮休前的山頂纜車換上色彩繽紛的塗鴉藝術圖案，為將於2021年12月隆重登場的全新山頂纜車奠下基礎。



目錄

62 公司概覽

66 財務摘要

67 行政總裁回顧

80 財務概論

90 公司其他資料

96 中期財務報告

117 致董事局之審閱報告

118 股東資料

119 預訂及聯絡地址

公司概覽

酒店



香港半島酒店
成立年份：1928年

房間數目：300 擁有權：100%



上海半島酒店
成立年份：2009年

房間數目：235 擁有權：50%



王府半島酒店
收購年份：1989年

房間數目：230 擁有權：76.6%



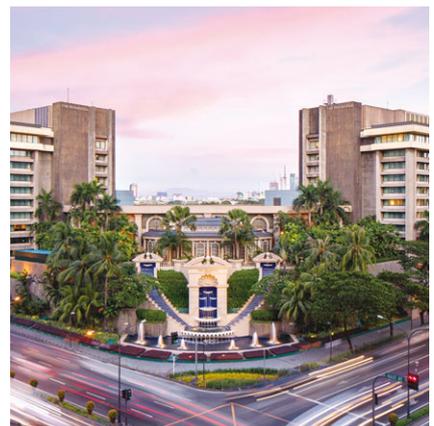
東京半島酒店
成立年份：2007年

房間數目：314 擁有權：100%



曼谷半島酒店
成立年份：1998年

房間數目：370 擁有權：100%



馬尼拉半島酒店
成立年份：1976年

房間數目：351 擁有權：77.4%



紐約半島酒店
收購年份：1988年

房間數目：235 擁有權：100%



芝加哥半島酒店
成立年份：2001年

房間數目：339 擁有權：100%



比華利山半島酒店
成立年份：1991年

房間數目：195 擁有權：20%



巴黎半島酒店
成立年份：2014年

房間數目：200 擁有權：20%

發展中項目



倫敦半島酒店

擁有權：100%



伊斯坦堡半島酒店

擁有權：50%



仰光半島酒店

擁有權：70%

公司概覽

商用物業



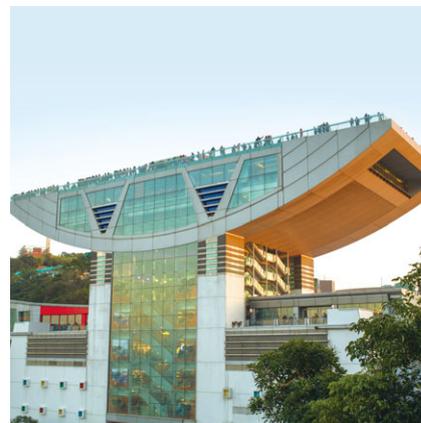
淺水灣影灣園(香港)
住宅及商場
成立年份：1976年及1989年

總樓面面積：1,058,455 平方呎
擁有權：100%



半島辦公大樓(香港)
成立年份：1994年

總樓面面積：75,082平方呎
擁有權：100%



山頂凌霄閣(香港)
零售

成立年份：1996年

總樓面面積：116,768平方呎
擁有權：100%



21 avenue Kléber(法國巴黎)
辦公室及零售
收購年份：2013年

總樓面面積：44,218平方呎
擁有權：100%



聖約翰大廈(香港)
辦公大樓
成立年份：1983年

總樓面面積：71,400平方呎
擁有權：100%



The Landmark(越南胡志明市)
辦公室及住宅
成立年份：1994年

總樓面面積：176,766平方呎
擁有權：70%

會所與服務



山頂纜車(香港)

成立年份：1888年

擁有權：100%



鵝園高爾夫球會(美國加州喀麥爾)

收購年份：1997年

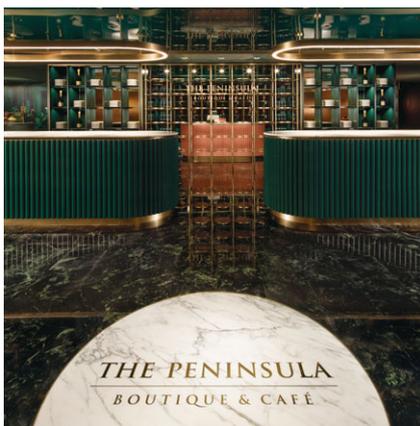
擁有權：100%



半島會所管理及顧問服務

成立年份：1977年

擁有權：100%



半島商品

成立年份：2003年

擁有權：100%



大班洗衣(香港)

成立年份：1980年

擁有權：100%

財務摘要

	截至2021年 6月30日 止6個月	截至2020年 6月30日 止6個月	2021/2020
損益表摘要 (百萬港元)			
總計收入 [△]	1,420	1,432	(1%)
收入	1,264	1,334	(5%)
總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 [△]	35	(114)	不適用
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	6	(95)	不適用
營業虧損	(244)	(378)	35%
股東應佔虧損	(452)	(1,197)	62%
每股虧損(港元)	(0.27)	(0.73)	63%
基本虧損*	(375)	(499)	25%
中期股息	零	零	不適用
每股中期股息(港仙)	零	零	不適用
中期股息比率(倍)**	不適用	不適用	不適用
利息保障倍數(倍) [△]	不適用	不適用	不適用
現金利息保障倍數(倍) ^{△△}	不適用	不適用	不適用
銀行貸款加權平均總利率	1.5%	2.1%	(0.6pp)

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日	
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	54,573	53,679	2%
股東應佔淨資產	36,459	36,844	(1%)
經調整股東應佔淨資產 [#]	40,371	40,607	(1%)
每股淨資產(港元)	22.11	22.34	(1%)
經調整每股淨資產(港元) [#]	24.48	24.63	(1%)
淨對外借貸	11,942	10,662	12%
營業資金與淨對外債務比率 ^{##}	(1%)	(4%)	3pp
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	33%	29%	4pp
淨對外債務與資產總值比率	22%	20%	2pp

	截至2021年 6月30日 止6個月	截至2020年 6月30日 止6個月	
簡明綜合現金流量表 (百萬港元)			
營業項目(扣除營運資金變動淨額前)的淨現金支出	(12)	(224)	95%
已付淨現金利息	(83)	(69)	(20%)
現有資產的資本開支	(150)	(174)	14%
新項目及投資的資本開支	(1,092)	(844)	(29%)
股價資料 (港元)			
最高股價	8.50	8.97	
最低股價	6.71	5.99	
於期末的收市股價	8.17	7.01	

[△] 包括本集團實際應佔聯營公司及合資公司的收入／利息、稅項、折舊及攤銷前盈利

* 基本虧損不包括未變現物業重新估值變動及減值撥備的除稅後影響

** 中期股息比率乃按基本盈利除以中期股息計算

[△] 利息保障倍數按營業盈利除以淨融資費用計算(不包括租賃負債利息)

^{△△} 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參照對本集團酒店及高爾夫球場的重估至公允市值計算，該等公允市值乃根據獨立物業估值師每年進行的估值計算

^{##} 指年度化利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去已付稅項及已付淨現金利息後與淨對外債務的比率

pp 代表百分點

行政總裁回顧

引言

香港示威活動爆發距今已有兩年多，事件對集團營運業績造成巨大的負面影響。其後於2020年年初爆發的新冠病毒疫情，更令集團在全球經營的業務遭受重創。2018年，本集團錄得穩健的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利達1,680百萬港元，於2019年減至1,390百萬港元，而於2020年錄得的利息、稅項、折舊及攤銷前營業虧損為61百萬港元。

由於集團的多項營運業務繼續受到全球新冠病毒疫情影響，2021年上半年對本集團而言仍是最為艱難的時期，而集團大部分收入來自香港的本地市場。雖然香港的感染率一直處於較低水平，但出於對新冠病毒疫情的擔憂，政府實施了嚴格的社交距離措施及國際旅遊限制令。這不僅對香港半島酒店，亦對山頂綜合項目及住宅租賃業務造成影響。至於其他地區，位於中國內地的北京及上海的兩間酒店業績呈穩健的復甦，而美國的酒店業務亦隨著社交距離限制措施的放寬而有所改善。集團於巴黎、東京、曼谷及馬尼拉的酒店業務表現則仍然欠佳。

縱使本集團的營運現金流量由正常水平大幅減少，我們仍致力完成位於倫敦及伊斯坦堡兩個重要的半島酒店項目以及山頂纜車升級項目的發展和施工。該等項目亦受到新冠病毒疫情導致的建築工人不足和供應鏈問題的影響，但我們會竭盡所能確保該等項目順利落成，並盡可能減低因延誤而對時間掌控和成本所造成的影響。我們已獲得融資，足以為該等項目提供所需的資金，並可為未來營運現金支出提供重要緩衝。遺憾的是，我們已停止仰光半島酒店項目的施工，並會密切留意和評估當地情況。

我們的首要任務是實施重大成本削減措施，同時維持適當的營運及服務水準，並兼顧員工福祉和健康。由於我們已採取措施減少營運現金開支及提高流動性資金，因此集團截至2021年6月30日止6個月的營業項目淨現金流出，已大幅減少至12百萬港元，我們認為目前的財務資源足以應付集團未來至少三至四年的資金需求。

於上半年，本集團的綜合收入減少5%，主要是由於淺水灣綜合項目因豪華住宅市場需求下降，加上租金寬免措施及遊客減少，影響了山頂凌霄閣的業務表現，導致集團商用物業分部的收入減少。儘管酒店業務狀況呈輕微的好轉，但由於國際旅遊業疲弱不振以及政府對餐飲行業實施多項社交距離措施，集團的酒店分部繼續受到影響。但由於會所與服務分部表現較為強勁，在一定程度上抵消了上述影響。

本集團於2021年首6個月的財務業績符合預期，錄得總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利35百萬港元(而2020年上半年則錄得總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業虧損114百萬港元)。集團的節省成本措施已令到今年首6個月的綜合經營成本由2019年的2,181百萬港元減少至2020年的1,429百萬港元及2021年的1,258百萬港元。有賴於該等節省成本措施，加上部分市場的業務經營表現有所改善，本集團的基本虧損減少25%至375百萬港元。期內股東應佔本集團虧損為452百萬港元，而去年同期虧損為1,197百萬港元。

儘管短期內仍充滿不明朗，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酒店和豪華物業，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持續增長，為股東創造可觀回報。

行政總裁回顧

業務表現

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

酒店分部

酒店	收入 百萬港元	變動	
		按港元計	按當地貨幣計
綜合酒店			
香港半島酒店	306	+8%	+8%
王府半島酒店	111	+85%	+69%
紐約半島酒店	71	-49%	-49%
芝加哥半島酒店	142	+63%	+63%
東京半島酒店	141	-15%	-15%
曼谷半島酒店	12	-76%	-77%
馬尼拉半島酒店	13	-65%	-66%
非綜合酒店			
上海半島酒店	215	+107%	+89%
比華利山半島酒店	189	+32%	+32%
巴黎半島酒店	49	-43%	-47%

香港半島酒店

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
	306百萬港元			
	+8%	+16pp	-19%	+79%

香港酒店市場持續受到嚴格的旅遊限制令的不利影響，自2020年3月起，香港實施關閉邊境措施。為吸引本港市場及為本港居民提供獨一無二的體驗，香港半島酒店推出了包括「寰宇半島自在行：重新邂逅」等多項「本地度假」(Staycation)優惠及市場推廣活動，因而帶動了今年上半年的收入、出租率及平均可出租客房收入，較去年同期均錄得改善。為鼓勵賓客光臨大堂茶座，我們與Aston Martin及Louis Vuitton等奢華品牌合作籌辦精彩的展出活動。

餐飲收入較去年有所改善，但持續受限於香港政府實施的各項複雜的社交距離措施。有關措施限制了堂食的時間，而諸多大型活動及婚禮也因而取消。然而，我們相信，暫時受到壓抑的需求仍然強勁，而隨著社交距離措施放寬及疫苗接種率提高，餐飲業收入可望回升。於2021年6月30日，我們的宴會團隊已達致「D類運作模式」，意味著我們可舉辦多致180人的大型活動，我們對宴會收入的回升亦感到樂觀。我們欣然匯報，法國餐廳吉地士連續第二年獲得「米芝蓮星級」榮譽，而粵菜廳嘉麟樓則連續第五年獲評選為「米芝蓮星級」餐廳，足證我們具有卓越廚藝團隊的努力及專業。

半島辦公大樓於2021年上半年出租率達94%，短期前景穩定。半島酒店商場出租率達77%，但得益於一位主要的高級品牌租戶擴大其租用空間及多位新租客簽約進駐，我們對下半年的表現仍較為樂觀。半島酒店商場地庫正在進行翻新，將為租戶營造高級生活時尚品牌零售空間，預計將於2021年竣工。新地庫集合各種有趣的生活時尚店舖，包括壽司店、男士理髮店、高級音響器材店，以及經擴建並於2021年5月新開業的半島精品店及咖啡廳(The Peninsula Boutique & Café)，獲傳媒爭相報導且大受顧客歡迎。

我們繼續與Impact HK合作，支援本港的社區及慈善團體，並推出「買一送一饋贈餐膳」計劃，為本港無家可歸及有需要的人士提供支援。

上海半島酒店

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA SHANGHAI	179百萬人民幣			
	+89%	+32pp	+14%	+193%

繼當地於1月錄得數宗新冠病毒感染個案後，上海半島酒店的業務迅速恢復，於上半年取得較為理想的業績，而業務水平亦於第二季度回復正常。第二季度，上海半島酒店在平均房租方面仍然穩佔當地市場的領導地位，更喜獲平均可出租客房收入第一位，而出租率及收入亦較去年同期顯著改善。

由於中國內地限制國際旅客入境，內地市場仍是我們最大的收入來源。黃浦區錄得數宗新冠病毒感染個案，導致不少活動取消或推遲，令宴會業務於第一季度表現低迷，幸而活動及團體需求於第二季度回復穩健。儘管當地競爭激烈，我們與奢華品牌展開多項合作，令活動方面的市場份額得以保持理想的水平。雖然房租仍低於疫情前的水平，但套房需求穩健。上海半島酒店仍然是中國內地唯一一間擁有兩家米芝蓮星級餐廳的酒店。

半島酒店商場於上半年的出租率達93%。

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個單位的公寓組成。截至2021年6月30日合共售出31個單位。

行政總裁回顧

王府半島酒店

THE PENINSULA BEIJING	收入 92百萬人民幣	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
	+69%	+13pp	+8%	+83%

王府半島酒店的業務雖於年初因北京遭遇第二波新冠病毒疫情而放緩，但上半年仍錄得強勁恢復。於2021年上半年，中國內地仍限制國際旅客入境，令國內市場成為我們最大的收入來源，而若干高規格外交接待業務亦對收入有所貢獻。位於酒店頂層的半島雲景廊(Yun Summer Lounge)已於2021年5月重新開業，深受喜愛室外餐飲體驗的顧客歡迎。

酒店推出一系列創新的「本地度假」優惠及市場推廣活動，以推動套房業務增長。例如，我們與創造大受歡迎的卡通人物Hello Kitty的日本三麗鷗公司(Sanrio Japan)合作，推出「Hello Kitty奢華之旅」活動，為顧客提供豐富的獨特體驗。

半島酒店商場出租率達92%。除數個主要租戶擴大其零售空間外，我們欣然引入了全新的高級生活時尚品牌租客落實進駐，該租戶將租用酒店地庫二樓全層的空間，面積約為3,000平方米。該品牌店將於2021年夏季末開業，預計將進一步鞏固半島酒店商場作為北京最佳奢華購物場所的定位。

東京半島酒店

THE PENINSULA TOKYO	收入 19.7億日圓	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
	-15%	-10pp	-44%	-58%

東京上半年大部分時間一直實施「緊急狀態」限制，加上政府實施社交距離措施及頒布國際旅遊限制令，令東京半島酒店受到不利影響。2020東京奧運會因疫情而延期舉行，而在撰寫本報告之際，日本政府也禁止觀眾進入賽場觀看賽事，令到訪日本的旅客人數不及預期。

酒店所有餐廳雖然維持營業，但仍因政府限制措施而受到影響，包括限制餐飲服務時間，禁止居民於晚上8時後外出就餐。在競爭激烈的市場環境下，我們推出多項「本地度假」優惠，並因應當地市場慣例，為酒店賓客提供餐飲禮遇。然而，平均房租仍受到影響，較去年大幅下降。集團的市場推廣活動「半島時間」項目，提供靈活的入住及退房時間，頗受東京本地市場青睞，並有助進一步提高出租率。

儘管營商環境欠佳，我們於2020年喜獲數個新租戶進駐半島酒店商場，而此趨勢亦於2021年持續。另外，全新的行政醫療體檢中心及婚禮教堂預計將於2021年夏季末開業。

曼谷半島酒店

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA B A N G K O K	48百萬泰銖			
	-77%	-29pp	-74%	-91%

由於曼谷及泰國在年初時的新冠病毒感染率整體處於較低水平，曼谷半島酒店於第一季度表現理想。儘管政府的限制措施意味著我們不能舉辦大型活動或宴會，但「本地度假」優惠獲得當地市場的青睞。遺憾的是，2021年3月泰國感染個案增加（特別是在酒店行業），基於員工及賓客的安全為首要考慮因素，我們決定自2021年4月18日起暫時關閉曼谷半島酒店，而2021年第一季度營運業績已反映有關狀況。酒店擬於2021年9月重新開放營業。我們期望於該日期前，全體員工均已完成接種疫苗。除布吉島外，泰國邊境仍對國際旅客關閉。當局推出「布吉島沙盒計劃」(Phuket Sandbox)，允許旅客前往布吉島旅遊而毋須隔離。我們期望該計劃可帶動曼谷下半年旅遊業的復甦。

馬尼拉半島酒店

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA M A N I L A	78百萬披索			
	-66%	-42pp	-29%	-91%

由於嚴格的政府限制措施持續至2021年5月，而本報告於撰寫時國家首都區的數个城市仍在實施社區隔離指引，馬尼拉半島酒店於上半年面臨重重挑戰。在限制措施下，酒店僅能提供有限度的服務，而水療中心及大部分餐廳則仍須關閉。我們於2021年5月重新開放大堂茶座及東南亞餐廳香辣軒(Spices)，並自5月起接待前來體驗「本地度假」優惠的本地賓客。為推動收入增長，於上半年，我們亦提供外賣送餐服務及代客洗衣服務，深受當地社區歡迎。

由於結構獨特的馬尼拉半島酒店擁有兩座獨立大樓，菲律賓觀光部頒布許可，批准我們自2021年7月1日起於Ayala Tower提供高級隔離住宿業務。視乎出發地，這些賓客返回菲律賓後須隔離7至10日，我們期望吸引高端商務旅客及外交賓客入住。Makati Tower則繼續為本地賓客提供「本地度假」服務。

行政總裁回顧

紐約半島酒店

THE PENINSULA NEW YORK	收入 9百萬美元	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
	-49%	-20pp	+1%	-35%

紐約半島酒店在經過長時間暫時關閉後，於2021年6月1日重新開放營業。該酒店的重新開放獲傳媒廣泛正面報導，6月份房租更錄得強勁表現。企業客戶及團體業務表現穩健，宴會業務亦表現理想。為配合酒店重新開放，我們推出名為「旅途生活」(Life en Route)的新創意多媒體藝術裝置。作為「藝術迴響」(Art in Resonance)項目的一部分，我們將於2021年夏季迎接來自荷蘭的新表現主義畫家 Peter Riezebos 入住酒店。

2021年6月，紐約的官方旅遊推廣機構分階段推出史上規模最大的全球推廣活動「歡迎光臨紐約！」(It's Time for New York City!)，向旅客展示充滿活力、激情及堅韌的紐約。此外，多個高規格的大型活動及紐約時裝周預計將於秋季舉辦。紐約疫苗接種率處於較高水平，並已逐步放寬大多數國際旅客的隔離限制措施，集團對恢復下半年的業務審慎樂觀。

芝加哥半島酒店

THE PENINSULA CHICAGO	收入 18百萬美元	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
	+63%	-12pp	+11%	-17%

芝加哥半島酒店於2021年迎來20周年誌慶，儘管第一季度的環境充滿挑戰，但令人欣慰的是，上半年在收入及平均房租方面雙雙錄得增長。於撰寫本報告時，芝加哥已解除所有社交距離限制措施及隔離規定。從疫情當中復甦過來的芝加哥重現蓬勃的活力。除Pierrot Gourmet餐廳仍然關閉外，酒店的其他餐廳已重新開放，但在餐飲服務時間方面仍須遵守若干限制。在激烈的競爭下，芝加哥的勞工市場仍充滿挑戰，酒店業人手尤為不足。

為慶祝酒店成立20周年，我們推出周年誌慶特別優惠，提供20%的客房及套房折扣，並推出名為「經典美食復刻版」特別菜單(Culinary Classics Revised)，以紀念過去20載最受歡迎的菜式。每售出一份菜餚，我們便向「大芝加哥地區食品儲存中心」(The Greater Chicago Food Depository)捐贈一份膳食。

我們喜獲《美國新聞與世界報道》雜誌評選為「芝加哥及伊利諾州最佳酒店」第一位及「美國最佳酒店」第三位。

有見美國疫苗接種率處於較高水平，而社交距離措施也有所放寬，我們對下半年持樂觀態度。若干演唱會、企業團體活動、會議以及藝術展覽於芝加哥恢復舉辦，當中包括由藝術家班克斯(Banksy)策劃的史上規模最大的展覽，以及舉世聞名的「沉浸式梵高」(Immersive Van Gogh)藝術展。

比華利山半島酒店

THE PENINSULA BEVERLY HILLS	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
	24百萬美元			
	+32%	-1pp	+1%	-1%

比華利山半島酒店於2021年上半年表現平穩，平均房租理想，而出租率則與去年持平。鑒於加州政府因應新冠病毒疫情實施居家令限制，酒店的上半年業績令人滿意。

於過往的荷里活頒獎季期間，酒店往往可達百分之一百的出租率，但今年荷里活頒獎儀式改為於網上舉辦，對業績構成不利影響。不過，我們擁有許多娛樂業界的忠實客戶，一旦洛杉磯的疫情好轉，期待他們會再次光臨。

自2021年3月以來，酒店業務水平超出我們預期，且隨著當地限制措施解除以及疫苗接種率增加，業務表現有望繼續提升。當地自駕遊市場需求上升，特別是在休閒旅行方面。上半年幾乎沒有國際旅客，但令人欣慰的是，2021年6月開始有中東旅客入住。我們推出「比華利山之夢」(Beverly Hills Dreaming)優惠以吸引顧客，酒店將於今年下半年迎來30周年誌慶，我們亦正籌備更多的慶祝活動。

比華利山一帶的競爭相當激烈，而勞工市場仍充滿挑戰，酒店業及餐飲業人手不足。

巴黎半島酒店

THE PENINSULA PARIS	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
	5百萬歐元			
	-47%	-28pp	+24%	-69%

隨著政府放寬限制措施及宵禁，巴黎半島酒店已於2021年3月1日恢復客房業務，並逐步為賓客提供更多服務。

克勒貝爾陽台(La Terrasse Kléber)設有雅致的露天座位，而雲雀樓頂餐廳酒吧(L'Oiseau Blanc)更於2020年喜獲「米芝蓮星級」榮譽。露天餐廳一直以來頗受巴黎人青睞而當地人也熱衷於舉辦慶祝活動，但於疫情期間被迫推遲。為吸引當地顧客，我們提供全新餐飲服務及周日早午餐套餐，但遺憾的是，5月反常的惡劣天氣暫時影響了相關活動的開展。除莉莉中菜廳(Lili)外，酒店的室內餐廳亦已於2021年6月重新開放營業。

我們成功聘得一名新首席侍酒師加入美食團隊，該首席侍酒師獲法國侍酒師協會(Union de Sommelierie de France)頒發「2021年法國最佳侍酒師」獎項。

到訪巴黎的國際旅客開始逐漸增加(主要來自中東及美國)，帶動了2021年6月的套房業務。

鑒於下半年巴黎將恢復舉辦大型活動及巴黎時裝周，加上一間大型新高級百貨公司即將開業，我們對下半年審慎樂觀。

行政總裁回顧

商用物業分部

商用物業	收入 百萬港元	變動	
		按港元計	按當地貨幣計
淺水灣綜合項目	266	-15%	-15%
山頂凌霄閣	20	-41%	-41%
聖約翰大廈	27	-4%	-4%
The Landmark	18	-5%	-6%
21 avenue Kléber	12	+13%	+3%
上海半島酒店公寓	2	-41%	-46%

本集團最大型的住宅物業**淺水灣綜合項目**上半年表現遜於去年。香港的環境充滿挑戰，特別是由海外抵港的外籍人士減少，住宅收入及出租率因而較去年同期有所下降。香港特區政府實施的社交距離措施，持續對集團的餐廳業務構成影響。由於舉辦大型宴會及活動也受到限制，宴會收入亦有所減少。淺水灣綜合項目是頗受歡迎的婚禮場地，但由於社交距離限制措施，不少婚禮因而取消或推遲。淺水灣購物商場於上半年的出租率及收入表現穩定。

山頂凌霄閣於上半年面臨充滿挑戰的環境。收入及出租率有所下滑，由於香港繼續關閉邊境及訪港國際旅客減少，租戶受到不利影響，集團因而需要提供的租金寬免。凌霄閣摩天台428的訪客亦較去年有所減少。我們實行了多項銷售及市場推廣策略，繼續積極推動本地業務及鼓勵本港居民到山頂凌霄閣遊覽。在山頂纜車翻新及暫停服務期間，山頂凌霄閣仍繼續開放。

聖約翰大廈座落於山頂纜車花園道總站上蓋，提供卓越的辦公室空間。於2021年上半年收入輕微下降，但維持97%出租率的穩定水平。

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。儘管競爭激烈，寫字樓收入及出租率仍按年維持穩定，而住宅收入及出租率則較去年有所下降。於撰寫本報告時，越南新冠病毒疫情急劇升溫，我們對下半年的前景感到憂慮。

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。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及兩間零售商舖中的一間。租金收入與去年相比維持穩定。

會所與服務分部

會所與服務	收入 百萬港元	變動	
		按港元計	按當地貨幣計
山頂纜車	13	+14%	+14%
鵝園高爾夫球會	45	+66%	+66%
半島會所管理及顧問服務	2	+5%	+5%
半島商品	26	+100%	+100%
大班洗衣	15	+4%	+4%

山頂纜車自1888年起經營至今，是香港最受歡迎的旅遊景點之一。纜車現正進行大型升級工程，大幅提升花園道總站設施，包括興建設有上蓋的排隊等候區，並增設娛樂設施，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名乘客增至最多210名，屆時將可大大縮短訪客的等候時間。升級工程費用總計超過700百萬港元，全數將由香港上海大酒店出資。

該升級工程於2021年上半年在整體上取得理想進展，儘管無法預期的地基狀況及全球新冠病毒疫情影響了升級工程的計劃及新纜車和設備的生產。因此，第二期的暫停服務延後至2021年6月28日開始，而第五代山頂纜車亦於同日退役。

由於宣傳活動、市場推廣及為本港居民提供的優惠大受歡迎，山頂纜車於暫停服務前最後一個月的營運載客量及收入均有所增加。我們預計第六代山頂纜車將於2021年底投入營運。

鵝園高爾夫球會收入按年增加66%，平均出租率及平均可出租客房收入較2019年疫情前水平顯著增加，鑒於2021年上半年數月加州施行的居家令限制，此業績表現已屬理想。遺憾的是，我們須取消原定於5月舉辦的「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)活動，但仍計劃於2021年8月舉辦「鵝園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering)活動，該活動是廣受全球老爺車迷矚目的世界頂級活動之一。

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。由於受到香港的疫情影響及終止收取泰國鄉村俱樂部的管理費用的原故，半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期有所下降。香港銀行家會所於2021年1月在中環新址成功重新開放營業，並廣受會員好評。

半島商品的收入較去年同期增長一倍，主要是由於網上銷售增加，中國內地批發及旅遊零售業務表現強勁，以及來自日本分店的貢獻。於2021年5月，我們在半島酒店商場地庫開設全新的半島精品店及咖啡廳(The Peninsula Boutique & Café)，獲傳媒廣泛正面報導，並深受香港居民歡迎。自2020年3月起，位於香港國際機場的半島精品店暫時關閉。由於在東京「緊急狀態」期間，營運時間縮短，日本精品店銷量受到影響。經濟形勢雖普遍不明朗，但月餅季節的訂單數量仍然理想，我們對下半年的前景審慎樂觀。

由於在去年同期關閉的酒店、會所及健身室重新開放，**大班洗衣**的收入較去年同期增長4%。

行政總裁回顧

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的50%租賃權益。2016年，香港上海大酒店接收了該項目的100%擁有權，並支付107.5百萬英鎊的額外現金代價。Grosvenor仍在150年租賃期內保留業權。

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套可供出售的豪華住宅公寓。該項目的工程預算大約為800百萬英鎊。

由於新冠病毒疫情導致建築工人不足和供應鏈問題以及其他項目的挑戰，導致倫敦半島酒店項目出現延誤。儘管面對重重挑戰，酒店的上層建築、客房及公寓部分仍取得重大進展，惟技術原因導致地庫工程延誤。我們正優先處理延誤事項及相關的成本問題，並成立由香港上海大酒店項目行政人員組成的重要團隊以支援倫敦項目團隊，盡可能減低在掌控時間和成本方面的影響。倫敦半島酒店預期於2022年開業。

伊斯坦堡半島酒店

2015年7月，我們與業務夥伴Doğuş Holding及BLG訂立一份股東協議，以成立合資公司，由香港上海大酒店擁有其50%股份，於土耳其伊斯坦堡發展建議之酒店項目。訂約各方已同意共同發展該物業，承諾投資額約為300百萬歐元，其中香港上海大酒店出資50%的投資額或約150百萬歐元。

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。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發展的一部分，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、社區公共空間以及旅客郵輪碼頭。

土耳其雖已解除部分宵禁，但新冠病毒疫情仍對伊斯坦堡半島酒店項目造成影響。儘管受到相關措施限制，但項目進展依然理想，1號及3號大樓已完成交收，而2號及4號大樓亦即將交收。現時預計該項目將於2022年完工，因新冠病毒疫情造成的延誤成本並不顯著。

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。

鑒於緬甸不穩定的局勢，集團和合作夥伴雙方同意停止該項目的所有工程，並會密切留意和評估當地情況。

人力資源

疫情於2021年上半年仍為人力資源團隊帶來重重挑戰，該團隊已付出相當大的努力，盡可能保障員工的工作及生計，而在多個國家進行家居辦公及休假的員工也可以維持和公司的聯繫。

我們已於本集團採取重大措施，鼓勵員工接種疫苗，包括於香港實施獎勵計劃，提供現金獎賞、有薪休假及接種疫苗前的身體檢查。於撰寫本報告時，集團在全球和香港的業務單位分別有82%和92%的員工已接種第一劑或第二劑疫苗。

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。在疫情持續的情況下，集團將於未來18個月加開兩間新酒店，並會新增1,000名新成員，持續維護企業文化可謂至關重要。

2021年上半年，我們為集團營運酒店的全體員工推出新「半島服務原則」框架，著重與賓客建立更強的情感聯繫，同時提供賓客期望於半島酒店享有的高度個人化服務。為進一步支持該重要計劃，我們已於整個集團推行「香港上海大酒店核心原則」，鼓勵全體員工支持上述的服務原則。

我們的「2025革新」計劃(WorkPlace 2025)專注培育員工及文化，讓員工各司其職，務求旗下團隊能有效地演變改進，推動工作環境的現代化。儘管商業形勢充滿挑戰，我們仍堅持創新及發揮員工才能。我們將於全球各地推行「匯聚創智」計劃(Work Improvement Teams)，並推動各業務單位就最佳實踐的理念出謀獻策。本集團將繼續致力於培育傑出的領導人才，實施有利身心健康的計劃，以及改善員工投入度的策略。

今年年初，我們啓用了綜合人力資源解決方案—「eHR Suite」，藉以吸引、培育、挽留合適的人才及管理員工聘用週期，並且持續推動人力資源流程自動化及無紙化，而這套解決方案亦獲得員工正面的反饋。

截至2021年6月30日，我們已聘有5,595名全職員工。

行政總裁回顧

尊尚傳承

2021年上半年，本公司企業責任及可持續發展團隊推出「尊尚傳承2030願景」策略（「2030願景」），以帶領集團跨越「尊尚傳承2020願景」先前所定下的策略。該願景所展望的時間長達10年，意味著我們須作出重大改變，並須投入一段時間予以落實。

我們仍然認為本集團一絲不苟、精益求精的作風，定必能夠幫助我們將可持續發展理念揉合於尊尚服務之中。尊尚傳承為集團長遠經營理念的重要一環。我們致力妥善管理風險，積極把握合適商機，並同時提供切合賓客及客戶需要的可持續服務，令他們感到賓至如歸。

在2021年全球疫情持續的情況下，衛生標準變得更為嚴格，並且衍生了供應鏈問題，而集團的部分業務也需要臨時關閉，我們因而專注處理多項變得更為複雜的難題，例如用水量、逐步停用即棄塑膠、廢物分流及負責任採購。受新冠病毒疫情影響，社會不平等問題顯得更為突出。我們繼續制定慈善及外展活動計劃，以幫助本集團營運所在城市的社會弱勢群體。我們深知綠色融資在推動更可持續發展的未來及低碳經濟方面所發揮的作用。2021年6月，我們將一筆60百萬歐元的現有貸款轉換為綠色貸款。我們正與其他財務機構磋商，為今年下半年有關可持續發展物色貸款良機。

展望未來，我們將善用先前的策略所奠定的基礎，繼續執行尊尚傳承策略及致力透過利用內部資源、激勵員工熱情及與志同道合的業務相關人士合作，提升我們的各項可持續發展措施。

「2030願景」的主要策略目標及議題包括：

- ◆ 能源、糧食及食水等自然資源減少；
- ◆ 氣候變化危機；
- ◆ 社會和政治不穩和不平等加劇。

我們將致力解決上述相互關聯的問題，並且會為實現「2030願景」中所訂立的10項主要承諾，專注於推進與業務相關人士息息相關的三大範疇：(i)提升賓客體驗，(ii)讓員工各展所長以及(iii)令所屬社區更豐盛。詳情請參閱本公司網站及本集團的企業責任及可持續發展報告。

展望

鑒於新冠病毒疫情持續，目前尚難以預測國際旅行何時方能恢復至正常水平，業務好轉的前景仍未見明朗。儘管有關Delta變異病毒的個案持續上升，但從業務水平出現大幅反彈的地區(主要是中國內地及美國)來看，我們在一定程度上仍可保持樂觀。我們希望本港個案能夠維持在較低水平及本港疫苗接種率大幅提升，儘快向中國內地及國際旅客重新開放邊境。同時，由於其他行業提供的經濟條件更具吸引力，我們預計在酒店市場聘請員工亦將面臨相當大的挑戰。鑒於香港及北京的半島酒店商場續租情況理想並有多個生活時尚品牌的新租客開業，我們對零售商場感到樂觀。

在業務策略方面，本公司一直放眼長遠的未來。在長達150載的時光裡，實在難免經歷低潮，因此我們必須未雨綢繆。我們當下竭盡所能所需繼續專注於推動本集團各項業務恢復運作，幫助員工克服疫情下的困境。獨一無二的企業文化正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。

儘管當前經濟低迷，但我們仍致力善用日新月異的科技，確保緊貼業務需求及機遇。提升健康及衛生水平仍將是本集團業務營運中的優先要務，而我們亦正在物色最新科技及創新方案，以達至更嚴格的健康及衛生標準。

預期自2022年後，倫敦及伊斯坦堡的新酒店將進一步提升本集團的品牌優勢。目前，我們專注管控疫情對成本及計劃的影響，並致力應付其他項目的挑戰，務求盡量減低無可避免的延遲對預算及時間掌控的影響。令人遺憾的是，本集團已停止在緬甸的項目的施工，並會密切留意和評估當地的情況。

山頂纜車正作第二階段的暫停服務，預計該項目將於2021年12月完成，屆時相信可大幅提升訪客體驗，有助促進香港旅遊業的形象，在香港旅遊市場恢復時可為我們帶來可觀收入。

總括而言，本公司於此場危機中仍能保持穩健的資產負債表，並一直密切管控營運成本，維持流動資金狀況。本集團有幸擁有一支積極主動又敬業樂業的管理團隊和員工，他們都全力以赴實踐公司的長遠目標。

本人謹此衷心感謝全體同仁，即使面對集團迄今所見其中一場最嚴峻的考驗，依舊竭誠服務、勤懇樂業。



郭敬文

2021年8月4日

財務概論

中期報告包括截至2021年6月30日止6個月的未經審核中期業績。中期財務報告已經本公司的審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載於第117頁。

編製原則

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

概要

誠如本公司2020年報預警所言，本集團截至2021年6月30日止6個月的業績繼續受到新型冠狀病毒疫情的重大不利影響。

在2021年上半年，全球旅遊業和酒店業營運持續受到嚴重阻礙，豪華商用及住宅物業的租賃需求仍然疲弱。因此，本集團的收入減少5%至1,264百萬港元。儘管營商環境挑戰重重，但由於經營成本及固定成本大幅減省，管理層現欣然報告利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利收益6百萬港元，而去年同期則錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利虧損95百萬港元。本集團按業務分部劃分的收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利載於本財務概論第82至85頁。

為應付本集團營運資金需求及發展中項目的資本承擔，本集團已於2021年上半年獲取合計14億港元的承諾信貸額。本集團於2021年6月30日的流動資金狀況詳情載於本財務概論第88及89頁。

本集團的基本盈利

本集團的營運業績主要來自營運酒店、租售豪華住宅公寓及出租辦公室及零售物業、營運山頂纜車及商品零售。本集團對集團營運業務的管理主要參照其基本營運現金流量及經常性盈利。然而，為符合適用會計準則，本集團須在綜合損益表載入非營業項目，例如投資物業公允價值變動。為了更好地反映本集團的表現，本集團提供股東應佔基本盈利或虧損的計算方式。該計算並不包括投資物業重新估值變動及非投資物業減值撥備的除稅後影響。

截至2021年6月30日止6個月，本集團的股東應佔基本虧損減少25%至375百萬港元。基本虧損下跌主要是由於酒店分部表現有所改善，加上本集團著力控制成本所致。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2021	2020
股東應佔虧損	(452)	(1,197)
投資物業重估赤字淨額*	77	341
減值撥備**	-	329
上海外灘半島酒店有限公司出售一間公寓之重估收益份額^	-	28
基本虧損	(375)	(499)

* 包括本集團應佔上海半島酒店重新估值變動，扣除稅項及非控股股東權益

** 本集團根據會計政策，於各報告日期評估旗下非投資物業的可收回金額。2020年同期數字，包括馬尼拉半島酒店及本集團應佔50%伊斯坦堡半島酒店減值撥備分別為93百萬港元和236百萬港元

^ 上海外灘半島酒店有限公司為持有上海半島酒店綜合項目50%的合資公司。於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。集團基本虧損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被重新納入，以得出於本期內的基本盈利或虧損

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。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11%，達至40,371百萬港元。

百萬港元	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
於財務狀況報表中股東應佔淨資產	36,459	36,844
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	4,049	3,892
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(137)	(129)
	3,912	3,763
經調整股東應佔淨資產	40,371	40,607
每股淨資產(港元)	22.11	22.34
經調整每股淨資產(港元)	24.48	24.63

損益表

本集團截至2021年6月30日止6個月的綜合損益表載於第96頁。下表概述本集團股東應佔虧損的主要部分。該表應與載於本財務概論第82至85頁的評註一併閱讀。

百萬港元	截至6月30日止6個月		
	2021	2020	2021/2020
收入	1,264	1,334	(5%)
經營成本	(1,258)	(1,429)	12%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	6	(95)	不適用
折舊及攤銷	(250)	(283)	12%
淨融資費用	(75)	(71)	(6%)
應佔合資公司的業績*	(16)	(271)	94%
應佔聯營公司的業績	(33)	(50)	34%
投資物業公允價值減值	(77)	(365)	79%
馬尼拉半島酒店的減值撥備	-	(93)	100%
稅項	(5)	-	不適用
全期虧損	(450)	(1,228)	63%
非控股股東權益	(2)	31	(106%)
股東應佔虧損	(452)	(1,197)	62%

* 包括本集團應佔上海半島商場重估虧損(除稅後)5百萬港元(2020年：5百萬港元)。2020年同期數字包括本集團佔伊斯坦堡半島酒店減值撥備236百萬港元

財務概論

收入

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有10間半島品牌的豪華酒店，其中兩間由本集團的聯營公司持有，另一間由本集團的合資公司持有。在經營酒店之外，本集團亦營運商用物業分部，從事開發及租售豪華住宅公寓，並於亞洲和歐洲的市中心黃金地段出租辦公室及零售物業。本集團第三個業務分部提供旅遊及休閒服務、零售及批發商品、會所管理及其他服務，當中包括香港最受歡迎的旅遊景點之一的山頂纜車。

於編撰本報告之時，儘管許多國家自2021年初起已提供多種新型冠狀病毒疫苗，但新型變異病毒依然構成重大威脅。國際旅遊繼續受到限制，多國政府仍然實施嚴格的隔離和社交距離措施。

鑒於疫情持續令營商環境困難重重，本集團總計收入(包括本集團佔聯營公司及合資公司收入的實際份額)減少1%至1,420百萬港元。以業務分部及地域分部劃分的收入概要列於下圖表。

以業務分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2021/2020
	2021		總計	2020		總計	
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)		集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)		
酒店	818	156*	974	834	98*	932	5%
商用物業	345	-	345	409	-	409	(16%)
會所與服務	101	-	101	91	-	91	11%
	1,264	156	1,420	1,334	98	1,432	(1%)

以地域分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2021/2020
	2021		總計	2020		總計	
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)		集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)		
香港	671	-	671	698	-	698	(4%)
其他亞洲地區	315	108*	423	363	52*	415	2%
美國及歐洲	278	48	326	273	46	319	2%
	1,264	156	1,420	1,334	98	1,432	(1%)

* 不包括上海合資公司出售公寓(如有)的集團收入份額

集團的總計收入主要來自酒店分部。誠如本公司2020年報所述，位於紐約、芝加哥、巴黎、東京、曼谷及馬尼拉的六間半島酒店於2020年3月暫時停業。直至公眾健康憂慮逐漸減低及社區逐步解封，東京、芝加哥、曼谷及馬尼拉的半島酒店在2020年期間先後重開，而巴黎及紐約的半島酒店亦分別於2021年3月及2021年6月重新營業。由於缺少國際旅遊及會議展覽業務，集團在2021年上半年推出多項「本地度假」(Staycation)優惠，推動各本地市場的需求。儘管如此，集團旗下酒店平均可出租客房收入及收入仍然偏低。此外，由於各國政府嚴格執行社交距離措施，酒店餐飲及宴會業務持續受限。然而，隨著所有半島酒店重新營業，該業務分部截至2021年6月30日止6個月的總計收入增加5%至974百萬港元。

商用物業分部收入主要來自淺水灣綜合項目，佔分部總收入超過77%。期內，由於豪宅市場需求下降，淺水灣綜合項目的出租率及每平方呎平均租金同見下跌。山頂凌霄閣的收入亦減少41%，原因是該項目向租戶提供租金寬免，加上國際旅遊業疲弱不振，令凌霄閣摩天台428的入場費收入大幅減少。總體而言，商用物業分部的收入減少16%至345百萬港元。

會所與服務分部收入錄得增長，主要是由於鵝園高爾夫球會及半島商品的業績有所改善，全數抵消因出售泰國鄉村俱樂部而導致的收入減少。

有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第68至75頁的行政總裁回顧。

財務概論

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(包括其聯營公司及合資公司的實際份額)概況。

本集團實施多項節省成本措施，得以降低營運成本12%。因此，儘管總計收入減少12百萬港元，但於截至2021年6月30日止6個月，本集團的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為35百萬港元，而去年則錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利虧損114百萬港元。

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						2021/2020
	2021			2020			
	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	(129)	29*	(100)	(282)	(19)*	(301)	67%
商用物業	174	-	174	236	-	236	(26%)
會所與服務	(39)	-	(39)	(49)	-	(49)	20%
	6	29	35	(95)	(19)	(114)	不適用

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						2021/2020
	2021			2020			
	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	170	-	170	226	-	226	(25%)
其他亞洲地區	(118)	28*	(90)	(148)	(2)*	(150)	40%
美國及歐洲	(46)	1	(45)	(173)	(17)	(190)	76%
	6	29	35	(95)	(19)	(114)	不適用

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					
	2021			2020		
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計
酒店	(16%)	19%*	(10%)	(34%)	(19%)*	(32%)
商用物業	50%	-	50%	58%	-	58%
會所與服務	(39%)	-	(39%)	(54%)	-	(54%)
整體利息、稅項、折舊 及攤銷前營業盈利率	1%	19%	3%	(7%)	(19%)	(8%)
地域						
香港	25%	-	25%	32%	-	32%
其他亞洲地區	(38%)	26%*	(21%)	(41%)	(4%)*	(36%)
美國及歐洲	(17%)	2%	(14%)	(63%)	(37%)	(60%)

* 不包括上海合資公司出售公寓(如有)的集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率份額

投資物業公允價值減值

本集團的投資物業於2021年6月30日根據收益資本化方法進行重估，錄得重估虧損77百萬港元(2020年：重估虧損365百萬港元)，主要歸因於香港半島酒店商場及山頂凌霄閣的市場租金假設下調，以及北京的半島酒店商場於酒店合營協議下的尚餘租期縮短所致。

應佔合資公司的業績

本集團透過合資公司上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店綜合項目的50%權益。項目由上海半島酒店、商場及毗鄰的半島酒店公寓大樓(設有39套公寓)組成，其中31套公寓已於2021年6月30日前售出。於2021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為55百萬港元(2020年：12百萬港元)。在計入折舊及利息及酒店商場的未變現重估虧損12百萬港元(2020年：重估虧損11百萬港元)之後，上海外灘半島酒店有限公司錄得會計虧損32百萬港元(2020年：69百萬港元)。而本集團的應佔虧損為16百萬港元(2020年：35百萬港元)。上海半島酒店的經營表現詳情載於第69頁之行政總裁回顧。

本集團亦間接透過PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi(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。2020年同期包括本集團佔伊斯坦堡半島酒店減值撥備236百萬港元。

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33百萬港元(2020年：50百萬港元)。

比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的經營業績概要載於第73頁之行政總裁回顧。

財務概論

財務狀況表

本集團於2021年6月30日的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產金額為36,459百萬港元，即每股價值為22.11港元(2020年12月31日：每股22.34港元)。本集團於2021年6月30日及2020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2021年 6月30日	於2020年 12月31日	2021/2020
固定資產	46,116	45,656	1%
持作出售發展中物業	4,697	4,264	10%
其他長期資產	2,401	2,427	(1%)
銀行存款及現金	509	520	(2%)
其他資產	850	812	5%
	54,573	53,679	2%
帶利息貸款	(12,451)	(11,182)	11%
租賃負債	(3,173)	(3,266)	(3%)
其他負債	(2,180)	(2,079)	5%
	(17,804)	(16,527)	8%
淨資產	36,769	37,152	(1%)
代表			
股東資金	36,459	36,844	(1%)
非控股股東權益	310	308	1%
權益總額	36,769	37,152	(1%)

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，並正在興建三間新酒店。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、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，載於下圖表。

	集團權益	2021年6月30日		2020年12月31日	
		公允價值*	賬面值	公允價值*	賬面值
物業的100%價值(百萬港元)					
酒店物業**					
香港半島酒店	100%	11,867	9,493	11,968	9,639
紐約半島酒店	100%	2,083	1,577	2,075	1,576
王府半島酒店	76.6% [△]	1,334	1,327	1,363	1,361
東京半島酒店	100%	1,628	1,381	1,737	1,504
芝加哥半島酒店	100%	1,200	1,119	1,200	1,150
曼谷半島酒店	100%	667	615	715	669
馬尼拉半島酒店	77.4%	49	43	50	47
上海半島酒店*	50%	3,035	2,429	3,016	2,455
巴黎半島酒店*	20%	4,999	4,835	5,158	5,082
比華利山半島酒店*	20%	2,449	296	2,449	328
		29,311	23,115	29,731	23,811
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	17,896	17,896	17,792	17,792
山頂凌霄閣	100%	1,321	1,321	1,348	1,348
聖約翰大廈	100%	1,188	1,188	1,197	1,197
上海公寓	100%	407	407	403	403
21 avenue Kléber	100%	720	720	743	743
The Landmark	70% ^{△△}	41	41	46	46
		21,573	21,573	21,529	21,529
其他物業					
鵝園渡假酒店、高爾夫球場及空置土地	100%	286	277	286	276
位於泰國的空置土地	100%	92	92	100	100
其他	100%	381	202	381	205
		759	571	767	581
發展中的物業**					
倫敦半島酒店	100%	8,945	8,945	7,656	7,656
仰光半島酒店	70%	705	705	679	679
伊斯坦堡半島酒店*	50%	993	993	799	799
		10,643	10,643	9,134	9,134
總市值／賬面值		62,286	55,902	61,161	55,055

* 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2021年6月30日這些資產的公允價值相較於2020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

財務概論

現金流量表

本集團截至2021年6月30日止6個月的簡明綜合現金流量表列於第100頁。下表概述導致本集團於2021年首6個月的現金流動。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2021	2020
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	6	(95)
稅項支付	(18)	(129)
扣除營運資金變動淨額前的營業項目的		
淨現金支出	(12)	(224)
營運資金變動	17	(231)
現有資產的資本開支		
— 山頂纜車	(51)	(69)
— 其他	(99)	(105)
扣除正常資本開支後的淨現金流出	(145)	(629)
新項目及投資的資本開支		
— 倫敦半島酒店	(1,025)	(584)
— 仰光半島酒店	(40)	(48)
— 伊斯坦堡合資公司的資本注資	(27)	(212)
扣除股息、其他付款及融資項目的淨現金流出	(1,237)	(1,473)

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取得充足貸款額以應付其負債及承擔所需，從而管理其流動資金風險。於2021年上半年，本集團取得14億港元的承諾信貸額，以在市場極端不明朗時用作流動資金緩衝。本公司資金狀況穩健，截至2021年6月底未動用承諾信貸為69億港元。

期內，本集團將現有的60百萬歐元貸款轉換為綠色貸款，從而訂立了首項綠色融資，而利率亦有所下降。此舉令本公司一直秉持的尊尚傳承精神更形鞏固。展望未來，本集團將物色其他機會以建立可持續發展表現掛鉤貸款。

期內，淨借貸(不包括租賃負債)增長12%至11,942百萬港元(2020年12月31日：10,662百萬港元)，平均承諾信貸到期期限為1.9年(2020年12月31日：2.2年)。淨借貸上升的主因是發展項目工程進度付款，以及新冠病毒疫情令現有營運衍生現金需求。於2021年6月30日，本集團的淨對外債務與資產總值比率維持於22%的穩健水平(2020年12月31日：20%)。

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2021年6月30日的總借貸總額(不包括租賃負債)將為13,539百萬港元(2020年12月31日：12,307百萬港元)。

於2021年6月30日，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重增加至57%(2020年12月31日：53%)，主要乃由於期內港幣兌英鎊固定匯率對沖增加所致。計入對沖活動後，期內加權平均總利率下降至1.5%(2020年：2.1%)。

流動資金及資本承擔

於2021年6月30日，本集團的尚未提取承諾信貸及銀行存款及現金分別為6,870百萬港元及509百萬港元。

考慮到本集團的流動資金狀況，董事認為，本集團能夠滿足現有營運的營運資金需求，以及應付位於倫敦、伊斯坦堡及仰光的三個酒店項目及山頂纜車升級項目的資本承擔，於2021年6月30日預計有關金額為4,852百萬港元。

公司其他資料

企業管治

良好的企業管治讓本集團得以在不斷變化的監管和市場環境中延續長遠的發展，在這不明朗的時期裡尤為重要。董事局視企業管治為公司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，亦有助維持股東及業務相關人士對本公司的信心。2020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，以協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。本公司於截至2021年6月30日止6個月內均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2020年報第120頁企業管治報告所載)。

風險管理和內部監控

有效的風險管理在全面實現本集團的策略目標上擔當著重要角色，旨在確保業務長遠能靈活應變，提升旗下資產組合的質素，提供最高標準的尊尚服務，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2020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2021年上半年並無發現任何可能對本集團之營運、財務匯報及合規監控的有效性產生嚴重影響之事宜，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

在達成「2020願景」之後，我們推出新的企業責任及可持續發展策略「尊尚傳承2030願景」(「2030願景」)，讓我們繼續以負責任的企業公民身份邁向下一個10年，無懼未來可能遇到的挑戰，繼續堅韌地靈活前行。「2030願景」訂有10項主要承諾，專注於推進與業務相關人士息息相關的三大範疇：(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2020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的環境、社會及管治報告指引附錄二十七所載的條文編製，並按照全球報告倡議組織的可持續發展報告標準(GRI標準)：核心選項編製。企業責任及可持續發展報告參考了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)及可持續發展會計準則委員會(SASB)的建議。畢馬威會計師事務所獲委託，依據環境、社會及管治報告指引核實企業責任及可持續發展報告的已識別要素，並就此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告已登載於本公司及聯交所網站。

董事局及董事委員會

於本報告日期，董事局及董事委員會的組成如下：

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

* 葉思明先生自2021年1月18日起獲委任為執行董事、財務總裁兼財務委員會成員

企業管治董事委員會

- ^(A) 審核委員會
- ^(N) 提名委員會
- ^(R) 薪酬委員會
- 委員會主席

其他董事委員會

- ^(E) 執行委員會
- ^(F) 財務委員會
- 委員會主席

根據上市規則第13.51B (1)條披露

(a) 董事薪酬

去年，鑒於集團在新冠病毒疫情下的財務狀況，薪酬委員會和董事局同意公司繼續執行節省成本的建議。於2021年停止支付非執行董事的袍金，並將所有獨立非執行董事及企業管治董事委員會的袍金暫時下調20%。有關建議獲得全體非執行董事及獨立非執行董事接納。

於2021年，兩名執行董事郭敬文先生及包華先生的薪酬(包括董事花紅、獎金及退休福利)的釐定基準維持不變。葉思明先生於2021年1月18日獲委任為公司執行董事，其基本薪酬一如本公司於2020年10月9日發表公告所披露。

(b) 董事資料

郭敬文先生於2021年5月27日獲委任為恒生銀行有限公司的獨立非執行董事。

李國寶爵士於2021年3月27日辭任粵海投資有限公司的獨立非執行董事職務。

馮國綸博士於2021年5月26日獲委任為利亞零售有限公司的非執行主席。

除上述所披露外，於2021年8月4日(為本公司中期報告的批准日期)，根據上市規則第13.51B (1)條的規定，並無須予披露的其他資料。各董事的履歷資料已登載於本公司網站中。

公司其他資料

董事權益

於2021年6月30日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股份總數(%)
米高嘉道理爵士	附註(a)	702,931,684	42.617
郭敬文先生	實益擁有人	760,122	0.046
包華先生	實益擁有人	378,936	0.023
毛嘉達先生	實益擁有人	17,000	0.001
利約翰先生	附註(b)	85,220,232	5.167
斐歷嘉道理先生	附註(c)	702,931,684	42.617
李國寶爵士	實益擁有人	1,137,146	0.069
卜佩仁先生	實益擁有人	30,000	0.002

附註：

(a) 米高嘉道理爵士(根據證券及期貨條例)被視為持有本公司702,931,684股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 356,666,831股由一個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名酌情受益人及創立人；及
- (ii) 346,264,853股由一個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名酌情受益人及創立人。

(b) 利約翰先生(根據證券及期貨條例)被視為持有本公司85,220,232股股份的權益。該等股份由一個酌情信託最終持有。利約翰先生以一個被視為持有該等85,220,232股股份權益的信託的其中一名受託人身份，被視為持有該等85,220,232股股份的權益。

(c) 斐歷嘉道理先生(根據證券及期貨條例)被視為持有本公司702,931,684股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 356,666,831股由一個酌情信託最終持有，而斐歷嘉道理先生為其中一名酌情受益人；及
- (ii) 346,264,853股由一個酌情信託最終持有，而斐歷嘉道理先生為其中一名酌情受益人。

公司董事包立賢先生、葉思明先生、高富華先生、陸士傑先生、包立德先生、馮國綸博士、王芻鳴博士、溫詩雅博士及謝貫珩女士已各自確認，於2021年6月30日並無持有本公司或其任何相聯法團的股份權益。

若干董事以相關附屬公司的母公司受託人身份，持有本公司兩間附屬公司的合資格股份。

除上文所述外，於2021年6月30日，本公司各董事或其任何配偶或18歲以下子女概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

於期內任何時間，本公司或其附屬公司或聯營公司概無訂立任何安排，致使任何董事可透過購入本公司或任何其他公司的股份或債權證而獲取利益。

高級管理人員權益

於2021年6月30日，概無高級管理人員(董事除外)在本公司股份及相關股份中擁有任何權益。

主要股東權益

據本公司任何董事所知，於2021年6月30日，在本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉的股東(本公司董事除外)如下：

於本公司股份的好倉

(a) 主要股東

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股份總數(%)
Acorn Holdings Corporation	受益人	201,195,388	12.20 ⁽ⁱ⁾
Bermuda Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	286,415,620	17.36 ⁽ⁱ⁾
Guardian Limited	受益人／受控法團權益	85,220,232	5.17 ^(v)
Harneys Trustees Limited	受控法團權益	702,931,684	42.62 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Lawrencium Holdings Limited	受益人	346,264,853	20.99 ⁽ⁱⁱ⁾
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	356,666,831	21.62 ⁽ⁱⁱ⁾
The Magna Foundation	受益人	356,666,831	21.62 ⁽ⁱⁱ⁾
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	702,931,684	42.62 ⁽ⁱⁱ⁾
The Oak Private Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	85,220,232	5.17 ^(iv)
Oak (Unit Trust) Holdings Limited	受託人	85,220,232	5.17 ⁽ⁱ⁾
Oak HSH Limited	受益人	85,220,232	5.17 ^(v)
Richard Parsons先生	受託人	85,220,232	5.17 ^(v)

附註：

- (i) Bermuda Trust Company Limited以數個酌情信託受託人的身份及／或由於直接或間接控制Acorn Holdings Corporation、Oak (Unit Trust) Holdings Limited及The Oak Private Trust Company Limited，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。
- (ii) The Mikado Private Trust Company Limited以一個酌情信託受託人的身份及／或由於直接或間接控制Lawrencium Holdings Limited及Lawrencium Mikado Holdings Limited，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。The Magna Foundation亦被視為持有Lawrencium Mikado Holdings Limited被視為持有的股份權益。
- The Mikado Private Trust Company Limited持有的本公司股份權益包括由一個酌情信託持有的股份，而米高嘉道理爵士及／或斐歷嘉道理先生均為其中的酌情受益人及／或一名創立人，詳情於「董事權益」披露。
- (iii) Harneys Trustees Limited控制The Mikado Private Trust Company Limited，因此被視為持有該公司被視為持有的股份權益。
- (iv) The Oak Private Trust Company Limited以一個酌情信託受託人的身份及／或由於直接或間接控制Oak HSH Limited，因此被視為持有該公司被視為持有的股份權益。
- (v) Richard Parsons先生以一個信託其中一名受託人的身份控制Guardian Limited，因此被視為持有Guardian Limited被視為持有的股份權益。故此，Guardian Limited持有的85,220,232股股份權益與歸Richard Parsons先生及利約翰先生所持有的權益重疊，詳情於「董事權益」披露。

公司其他資料

(b) 其他主要股東

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股份總數(%)
Seekers Partners Limited (前稱Satinu Resources Group Ltd.)	受控法團權益	185,179,077	11.23
黃志祥先生	受託人	84,828,218	5.14 ⁰
黃志達先生	受託人	84,828,218	5.14 ⁰
信和酒店(集團)有限公司	受控法團權益	84,828,218	5.14 ⁰

附註：

- (i) 黃志祥先生及黃志達先生以黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人之受託人權益的身份控制信和酒店(集團)有限公司，故此，彼等均被視為持有信和酒店(集團)有限公司被視為持有的84,828,218股股份權益。因而黃志祥先生、黃志達先生及信和酒店(集團)有限公司所披露的股份權益重疊。

除上文所述外，於2021年6月30日，本公司並無獲悉有任何主要股東(本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

任何其他人士的權益

於2021年6月30日，本公司並無獲悉有任何除主要股東以外的人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於截至2021年6月30日止6個月內並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

董事及指定僱員買賣本公司證券

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

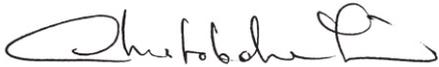
本公司已向全體董事個別查詢於截至2021年6月30日止6個月內是否有違反標準守則及證券守則，董事已確認完全遵守標準守則及證券守則所載的規定準則。

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

中期股息

鑒於本集團錄得基本虧損，董事局已議決不宣派截至2021年6月30日止6個月的中期股息(2020年：零)。

承董事局命



廖宜菁
公司秘書
2021年8月4日

中期財務報告

綜合損益表 – 未經審核 (百萬港元)

截至6月30日止6個月

	附註	2021	2020
收入	3	1,264	1,334
銷貨成本		(84)	(73)
員工薪酬及相關費用		(680)	(829)
租金及水電		(181)	(190)
其他營業費用		(313)	(337)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利／(虧損)	3	6	(95)
折舊及攤銷		(250)	(283)
營業虧損		(244)	(378)
利息收入		2	3
融資費用	4	(77)	(74)
淨融資費用		(75)	(71)
淨融資費用後虧損	5	(319)	(449)
應佔合資公司業績	11	(16)	(271)
應佔聯營公司業績	12	(33)	(50)
投資物業公允價值減值	9(d)	(77)	(365)
減值虧損撥備	9(c)	-	(93)
除稅前虧損		(445)	(1,228)
稅項			
本期稅項	6	(30)	(32)
遞延稅項	6	25	32
本期間虧損		(450)	(1,228)
虧損歸於：			
本公司股東		(452)	(1,197)
非控股股東權益		2	(31)
本期間虧損		(450)	(1,228)
每股虧損，基本及攤薄 <small>(港元)</small>	7	(0.27)	(0.73)

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

	2021	2020
本期間虧損	(450)	(1,228)
扣除稅項後本期間其他全面收入		
其後重新分類至損益的項目：		
換算產生的匯兌差額：		
— 香港以外附屬公司的財務報表	115	(294)
— 合資公司的財務報表	(9)	(8)
— 聯營公司的財務報表及借予聯營公司貸款	(16)	(3)
— 酒店經營權	(15)	(1)
	75	(306)
現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部分變動	(18)	(1)
— 由權益轉撥至損益表	10	8
— 轉撥至匯兌儲備	-	9
其他全面收入	67	(290)
本期間全面收入總額	(383)	(1,518)
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	(385)	(1,474)
非控股股東權益	2	(44)
本期間全面收入總額	(383)	(1,518)

中期財務報告

綜合財務狀況表 – 未經審核 (百萬港元)

	附註	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
非流動資產			
投資物業		32,346	32,407
其他物業、廠房及設備		13,770	13,249
	9	46,116	45,656
供出售的發展中物業	10	4,697	4,264
合資公司權益	11	1,267	1,265
聯營公司權益	12	528	560
酒店經營權	13	510	532
遞延稅項資產		96	70
		53,214	52,347
流動資產			
存貨		80	84
應收貿易賬項及其他應收款項	14	710	669
應收合資公司款項		60	59
銀行存款及現金		509	520
		1,359	1,332
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(1,377)	(1,289)
帶利息貸款	16	(2,900)	(1,897)
衍生金融工具		(3)	(5)
本期稅項		(46)	(34)
租賃負債		(155)	(143)
		(4,481)	(3,368)
淨流動負債			
		(3,122)	(2,036)
資產總值減流動負債			
		50,092	50,311
非流動負債			
帶利息貸款	16	(9,551)	(9,285)
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(115)	(117)
既定收益退休金承擔淨額		(22)	(22)
衍生金融工具		(16)	(5)
遞延稅項負債		(601)	(607)
租賃負債		(3,018)	(3,123)
		(13,323)	(13,159)
淨資產			
		36,769	37,152
股本及儲備			
股本	17	5,837	5,837
儲備		30,622	31,007
本公司股東應佔權益總額			
		36,459	36,844
非控股股東權益		310	308
權益總額			
		36,769	37,152

第101至116頁的附註為本中期財務報告的一部分。

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
	附註	股本	儲備				總額		
			對沖儲備	匯兌及 其他儲備	保留盈利	總儲備			
於2019年12月31日及2020年1月1日的結餘		5,732	(38)	(345)	33,705	33,322	39,054	675	39,729
截至2020年6月30日止6個月的權益變動									
本期間虧損		-	-	-	(1,197)	(1,197)	(1,197)	(31)	(1,228)
其他全面收入		-	16	(293)	-	(277)	(277)	(13)	(290)
本期間全面收入總額		-	16	(293)	(1,197)	(1,474)	(1,474)	(44)	(1,518)
批准屬於上一年度的股息	8	105	-	-	(147)	(147)	(42)	-	(42)
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	27	27
於2020年6月30日及2020年7月1日的結餘		5,837	(22)	(638)	32,361	31,701	37,538	658	38,196
截至2020年12月31日止6個月的權益變動									
本期間虧損		-	-	-	(743)	(743)	(743)	(9)	(752)
其他全面收入		-	12	715	-	727	727	(12)	715
本期間全面收入總額		-	12	715	(743)	(16)	(16)	(21)	(37)
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	3	3
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
與非控股股東權益的交易		-	-	-	(678)	(678)	(678)	-	(678)
拆出附屬公司所引致的非控股權益減少		-	-	-	-	-	-	(327)	(327)
於2020年12月31日及2021年1月1日的結餘		5,837	(10)	77	30,940	31,007	36,844	308	37,152
截至2021年6月30日止6個月的權益變動									
本期間虧損		-	-	-	(452)	(452)	(452)	2	(450)
其他全面收入		-	(8)	75	-	67	67	-	67
本期間全面收入總額		-	(8)	75	(452)	(385)	(385)	2	(383)
於2021年6月30日的結餘		5,837	(18)	152	30,488	30,622	36,459	310	36,769

中期財務報告

簡明綜合現金流量表 – 未經審核 (百萬港元)

截至6月30日止6個月

	附註	2021	2020
營業項目			
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		6	(95)
支付稅項		(18)	(129)
扣除營運資金變動前的營業項目的淨現金支出		(12)	(224)
營運資金變動		17	(231)
營業項目的淨現金收入／(支出)		5	(455)
投資項目			
支付供出售的發展中物業之開發費用(倫敦半島公寓)		(332)	(180)
倫敦及仰光半島酒店的資本開支		(733)	(452)
注入伊斯坦堡半島酒店合資公司的股本		(27)	(212)
現有資產的資本開支		(150)	(174)
注入聯營公司的股本／股東貸款		(17)	(6)
非控股股東注入的現金		-	27
投資項目的淨現金支出		(1,259)	(997)
融資項目			
利息收入		3	3
利息及其他融資費用		(86)	(72)
提取存款期為三個月或以上的帶利息銀行存款淨額		1	3
銀行淨貸款增加		1,395	1,527
支付租賃租金的資本部分		(18)	(24)
支付租賃租金的利息部分		(51)	(48)
支付股息予本公司股東	17	-	(42)
融資項目的淨現金收入		1,244	1,347
現金及現金等價物淨減少		(10)	(105)
於1月1日的現金及現金等價物		506	680
匯率變動的影響		-	(8)
於6月30日的現金及現金等價物(附註)		496	567

附註 現金及現金等價物分析

	於6月30日	
	2021	2020
帶利息銀行存款	228	347
銀行存款及現金	281	234
銀行存款及現金總額	509	581
減：存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款	(13)	(14)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	496	567

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附屬公司所持259百萬港元之銀行存款(2020年6月30日：236百萬港元)，乃須受當時監管條例及外匯限制所限。

第101至116頁的附註為本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基準

此未經審核的中期財務報告乃按照適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定編製，並符合香港會計師公會頒布的香港會計準則第34條中期財務報告的規定。報告已於2021年8月4日獲本公司董事局授權刊發。

中期財務報告已按照2020年度財務報告所採納的相同會計政策而編製，惟於本集團的本會計期間首次生效的會計政策變動除外。該等相關會計政策變動之詳情載於附註2內。

編製符合香港會計準則第34條的中期財務報告要求管理層作出影響年初至今政策運用及所呈報資產、負債、收入與支出數額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部分闡釋附註。附註包括事件與交易的闡釋，該闡釋有助瞭解本集團自刊發2020年度財務報告以後的財務狀況變動與表現。簡明綜合中期財務報告及其附註並不包括根據香港財務報告準則編製全份財務報告所需的全部資料。

中期財務報告未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410條獨立核數師對中期財務信息的審閱進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載於第117頁。

中期財務報告所載有關截至2020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2020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。

中期財務報告

2. 會計政策變動

香港會計師公會頒布了多項對香港會計準則及香港財務報告準則的新修訂，並於本集團的本會計期間首次生效。其中，以下修訂與本集團的財務報表相關：

- ◆ 香港財務報告準則第16條的修訂，*2021年6月30日後新冠病毒相關租金優惠*
- ◆ 香港財務報告準則第9條、香港會計準則第39條、香港財務報告準則第7條、香港財務報告準則第4條及香港財務報告準則第16條的修訂，*利率基準改革－第二階段*

香港財務報告準則第16條的修訂，*2021年6月30日後新冠病毒相關租金優惠(2021年修訂)*

本集團早前採納香港財務報告準則第16條的實際權宜方法，在符合資格條件的情況下，讓承租人無需評估直接因新冠病毒疫情而產生的租金優惠是否屬於租賃修訂。其中一項合資格條件要求，租賃付款的減幅僅影響某原定時限或之前到期的付款，而2021年的修訂則將此時限從2021年6月30日延長到2022年6月30日。

香港財務報告準則第9條、香港會計準則第39條、香港財務報告準則第7條、香港財務報告準則第4條及香港財務報告準則第16條的修訂：*利率基準改革－第二階段*

有關修訂針對以下情況作出寬免：(i)將確定金融資產、金融負債及租賃負債合約現金流的基礎的變動當作修訂進行會計處理，以及(ii)當銀行同業拆息的改革(「IBOR改革」)導致利率基準被另一基準利率取代時，即停止對沖會計。

上述修訂對本中期財務報告並無影響。

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2021年及2020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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	截至6月30日止6個月							
須匯報分部收入*	818	834	345	409	101	91	1,264	1,334
未計利息、稅項、折舊 及攤銷前的須匯報 分部營業(虧損)/盈利	(129)	(282)	174	236	(39)	(49)	6	(95)
折舊及攤銷	(227)	(250)	(13)	(13)	(10)	(20)	(250)	(283)
分部營業(虧損)/盈利	(356)	(532)	161	223	(49)	(69)	(244)	(378)

* 分部收入分析

	2021	2020
酒店		
—客房	241	261
—餐飲	233	215
—商場及辦公室	254	253
—其他	90	105
	818	834
商用物業		
—住宅物業	222	261
—辦公室	51	51
—商場	72	97
	345	409
會所與服務		
—高爾夫球會	45	50
—經營山頂纜車	13	12
—半島商品	26	13
—其他	17	16
	101	91
總數	1,264	1,334

由於分部營業(虧損)/盈利與綜合損益表中呈列的營業虧損相同，因此並無呈列分部營業(虧損)/盈利與綜合損益表中除稅項前虧損的對賬。

中期財務報告

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2021年6月30日及2020年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
須匯報分部資產		
酒店	26,576	26,190
商用物業	26,492	26,029
會所與服務	840	811
	53,908	53,030
不予分類資產		
遞延稅項資產	96	70
應收合資公司款項	60	59
銀行存款及現金	509	520
綜合資產總值	54,573	53,679

4. 融資費用 (百萬港元)

截至6月30日止6個月

	2021	2020
銀行貸款利息	53	55
租賃負債利息	75	72
其他貸款成本	23	20
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	151	147
衍生金融工具：		
— 現金流量對沖，轉撥自權益	11	10
	162	157
減：利息支出资本化至		
— 發展中物業*	(60)	(62)
— 使用權資產#	(25)	(21)
	77	74

* 貸款成本按平均1.94%(2020年：2.58%)資本化

租賃負債利息按平均4.9%(2020年：4.9%)資本化

5. 淨融資費用後虧損 (百萬港元)

淨融資費用後虧損乃經扣除／(計入)以下項目後計算：

	截至6月30日止6個月	
	2021	2020
攤銷	7	7
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	214	243
— 使用權資產	29	33
政府撥款及補貼	(16)	(47)

6. 稅項 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2021	2020
本期稅項		
香港利得稅	24	28
海外稅項	6	4
	30	32
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	(3)	(26)
有關已確認稅項虧損的遞延稅項資產增加	(29)	(1)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加／(減少)	7	(5)
	(25)	(32)
總數	5	-

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以16.5%(2020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。

中期財務報告

7. 每股虧損

(a) 每股虧損－基本

	截至6月30日止6個月	
	2021	2020
本公司股東應佔虧損(百萬港元)	(452)	(1,197)
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,649	1,635
每股虧損(港元)	(0.27)	(0.73)

	2021	2020
	(百萬股)	(百萬股)
於1月1日已發行股份	1,649	1,634
向選擇以股份取代2020年末期現金股息 (2020年：2019年末期股息)的股東發行 及配發新股份的影響	-	1
於6月30日的已發行股份加權平均數	1,649	1,635

(b) 每股虧損－攤薄

截至2021年及2020年6月30日止期間並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

8. 股息(百萬港元)

屬於上一財政年度，並於中期期間核准及支付予本公司股東的股息

	截至6月30日止6個月	
	2021	2020
屬於上一財政年度，並於中期期間核准及 支付末期股息截至2020年12月31日止年度：無 (截至2019年12月31日止年度：每股9港仙)	-	147

9. 投資物業、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	使用權資產	持作自用的 酒店及其他 建築物	汽車、 廠房及 其他設備	未竣工工程	小計	投資物業	總值
成本或估值：								
於2021年1月1日	735	3,263	8,832	5,119	4,571	22,520	32,407	54,927
匯兌調整	(28)	(101)	(197)	(72)	56	(342)	(28)	(370)
增置	-	25	2	31	869	927	44	971
出售	-	(5)	-	(15)	-	(20)	-	(20)
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	(77)	(77)
於2021年6月30日	707	3,182	8,637	5,063	5,496	23,085	32,346	55,431
代表：								
成本	707	3,182	8,637	5,063	5,496	23,085	-	23,085
估值-2021	-	-	-	-	-	-	32,346	32,346
	707	3,182	8,637	5,063	5,496	23,085	32,346	55,431
累計折舊及減值虧損：								
於2021年1月1日	278	323	4,529	4,141	-	9,271	-	9,271
匯兌調整	(16)	(8)	(95)	(60)	-	(179)	-	(179)
期內計提	-	29	88	126	-	243	-	243
出售時撥回	-	(5)	-	(15)	-	(20)	-	(20)
於2021年6月30日	262	339	4,522	4,192	-	9,315	-	9,315
賬面淨值：								
於2021年6月30日	445	2,843	4,115	871	5,496	13,770	32,346	46,116
於2020年12月31日	457	2,940	4,303	978	4,571	13,249	32,407	45,656

中期財務報告

9. 投資物業、其他物業、廠房及設備 (百萬港元)續

(b) 增置及出售

於截至2021年6月30日止6個月期間，本集團購入成本值971百萬港元的固定資產項目，其中849百萬港元是關於發展倫敦及仰光項目產生的成本(截至2020年6月30日止6個月：645百萬港元，其中507百萬港元是關於發展倫敦及仰光項目產生的成本)。截至2021年及2020年6月30日止6個月，本集團所出售的物業、廠房及設備項目的賬面淨值價值不高。

(c) 減值撥備

本集團根據會計政策評估旗下其他物業、廠房及設備於報告日期的可收回金額。基於該項評估，董事認為於2021年6月30日無需作出減值撥備或撥回。

於2020年6月30日，董事認為由於新冠病毒疫情爆發導致業務受阻，加上剩餘租期較短，馬尼拉半島酒店的可收回金額低於其賬面值。因此，馬尼拉半島酒店的賬面值撇減至其可收回金額，並於截至2020年6月30日止6個月的綜合損益表中確認93百萬港元的減值虧損。此酒店的可收回金額，乃公允值減出售成本與使用價值之間的較高者，使用價值的基準乃按照獨立估值師以收益資本化法為本集團提供之意見而制定。根據香港財務報告準則第13條，公允價值(即可收回金額所依據的公允價值)屬於第三層次計量(基於重大不可觀察輸入數據)。

(d) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2021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2020年12月進行估值時所使用的估值技術相同。期內投資物業的公允價值變動在綜合損益表入賬。估值由獨立於本集團的估值師進行，有關估值師的僱員均於估值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虧損77百萬港元(截至2020年6月30日止6個月：365百萬港元重估虧損)，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2021年 6月30日	於2020年 12月31日
應佔淨資產	746	744
借予合資公司貸款(附註11(b))	521	521
	1,267	1,265

(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 (2020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	979,133,400 土耳其里拉 (2020年 12月31日： 921,251,400 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Salpazan 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2021年6月30日的淨資產主要包括發展中物業及銀行存款及現金，金額分別為993百萬港元(2020年12月31日：799百萬港元)及105百萬港元(2020年12月31日：97百萬港元)

- (b) 借予The Peninsula Shanghai (BVI) Limited(上海外灘半島酒店有限公司的控股公司)貸款以美元入賬，為無抵押及免息，且並無固定還款期。
- (c) 上海外灘半島酒店有限公司已抵押其物業(包括其土地使用權)，以作為2,500百萬人民幣(3,002百萬港元)信貸額的抵押品(2020年12月31日：2,500百萬人民幣(2,971百萬港元))。於2021年6月30日，已提取貸款為789百萬人民幣(947百萬港元)(2020年12月31日：849百萬人民幣(1,009百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,484百萬人民幣(2,983百萬港元)(2020年12月31日：2,535百萬人民幣(3,013百萬港元))。

中期財務報告

11. 合資公司權益 (百萬港元)續

- (d) 根據本集團的會計政策，合資公司根據香港會計準則第36條評估其資產在報告日期的可收回金額。根據該項評估，在2021年6月30日無需作出減值撥備或撥回。

於2020年6月30日，由於新冠病毒疫情爆發及工地出現無法預見的情況，導致計劃受阻而出現延誤，PIT就伊斯坦堡半島酒店發展項目作出472百萬港元的減值撥備。本集團應佔減值撥備236百萬港元，有關金額已計入截至2020年6月30日止6個月的綜合損益表，列作應佔合資公司的業績。

- (e) 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2021年 6月30日	於2020年 12月31日
非流動資產	2,582	2,617
銀行存款及現金	102	128
持作出售公寓及其他流動資產	444	472
流動負債	(378)	(389)
非流動負債	(2,326)	(2,386)
淨資產	424	442

截至6月30日止6個月

	2021	2020
出售公寓所得款項	-	198
酒店收入及租金收入	215	104
	215	302
已出售公寓的賬面價值*	-	(181)
存貨成本及營業費用	(160)	(109)
	(160)	(290)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	55	12
折舊	(49)	(45)
淨融資費用	(28)	(26)
扣除非營業項目前盈利	(22)	(59)
扣除稅項後非營業項目**	(10)	(10)
期內虧損	(32)	(69)
本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司的業績	(16)	(35)

* 該等公寓之前年度以投資物業列賬並以公允價值入賬，於2017年重列為持作出售公寓。由物業重估而產生的未變現收益於之前年度獲確認為非營業項目。於2020年6月30日止6個月期間，已出售公寓的賬面價值包括除稅後累計重估收益55百萬港元，此收益於年內出售時變現

** 非營業項目主要指扣除稅項後酒店商場的未變現重估虧損

12. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
聯營公司權益	528	560

(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485百萬港元(2020年12月31日：496百萬港元)。該等貸款乃按本集團於19 Holding持有的股權比例提供，並按3.25%的利率計息，且須於2022年12月償還。
- (c) Majestic已將其酒店物業抵押，作為227百萬歐元(2,099百萬港元)(2020年12月31日：224百萬歐元(2,136百萬港元))信貸額的抵押品。於2021年6月30日，已提取貸款為227百萬歐元(2,099百萬港元)(2020年12月31日：224百萬歐元(2,136百萬港元))。於2021年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為523百萬歐元(4,835百萬港元)(2020年12月31日：533百萬歐元(5,082百萬港元))。
- (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)(2020年12月31日：145百萬美元(1,131百萬港元))信貸額的抵押品。於2021年6月30日，已提取貸款為125百萬美元(975百萬港元)(2020年12月31日：125百萬美元(975百萬港元))。於2021年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為38百萬美元(296百萬港元)(2020年12月31日：42百萬美元(328百萬港元))。

中期財務報告

12. 聯營公司權益 (百萬港元)續

(e) 以下為本集團擁有20%股權的聯營公司的整體財務資料概要：

	截至6月30日止6個月	
	2021	2020
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	6	(84)
折舊	(121)	(129)
利息	(48)	(41)
來自持續經營業務的淨虧損	(163)	(254)
其他全面收入	-	-
全面收入總額	(163)	(254)
本集團應佔聯營公司的業績	(33)	(50)

13. 酒店經營權

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

	2021
成本	
於1月1日	735
匯兌調整	(17)
於6月30日	718
累計攤銷	
於1月1日	(203)
匯兌調整	2
期內攤銷	(7)
於6月30日	(208)
賬面淨值	510

14. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
應收貿易賬項	272	240
租約按金、預付費用及其他應收款項	435	425
可收回稅項	3	4
	710	669

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196百萬港元(2020年12月31日：167百萬港元)。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。

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消潛在的信貸風險。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2021年 6月30日	於2020年 12月31日
本期	240	220
逾期少於一個月	27	13
逾期一至三個月	4	3
逾期超過三個月但少於十二個月	1	4
逾期金額	32	20
	272	240

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，而本集團已採取多項措施，以減低潛在壞賬。

15. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
應付貿易賬項	60	79
應付利息	5	7
應付物業、廠房及設備及持作出售發展中物業款項	299	243
租客按金	322	320
賓客按金及禮券	220	176
其他應付款項	586	581
按攤銷成本計量的金融負債	1,492	1,406
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(115)	(117)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,377	1,289

中期財務報告

15. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)續

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202百萬港元(2020年12月31日：210百萬港元)。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。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
少於三個月	55	73
三至六個月	2	3
超過六個月	3	3
	60	79

16. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於2021年 6月30日	於2020年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	19,243	17,750
未承諾貸款額(包括銀行透支)	398	416
	19,641	18,166
於2021年6月30日/2020年12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	12,373	11,234
未承諾貸款額(包括銀行透支)	129	13
	12,502	11,247
減：未攤銷融資費用	(51)	(65)
	12,451	11,182
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	2,900	1,897
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	-	-
	2,900	1,897
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	7,434	2,640
二至五年	1,817	6,334
五年以上	351	376
	9,602	9,350
減：未攤銷融資費用	(51)	(65)
長期銀行貸款的非流動部分	9,551	9,285
帶利息貸款總額	12,451	11,182

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

17. 股本

	於2021年6月30日		於2020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	1,634	5,732
根據以股代息計劃發行的股份	—	—	15	105
於2021年6月30日／2020年12月31日	1,649	5,837	1,649	5,837

截至2020年6月30日止6個月，本公司就2019年末期股息以股代息發行及配發約15百萬股新普通股，每股發行價為7.026港元。發行新股份使繳足股本增加約105百萬港元。期間發行的所有普通股在各方面均與現有已發行股份享有同等權益。所有股東均有權收取不時宣派的股息，並可於本公司大會享有一股一票的投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

18. 金融工具的公允價值計量

(a) 以公允價值列賬的金融工具

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

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

所有以公允價值列賬的衍生金融工具均屬於公允價值層級第二層次。

(b) 以非公允價值列賬的金融工具的公允價值

於2021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(b))為無抵押、免息及無固定還款期。鑒於以上條款，披露公允價值並無意義。

中期財務報告

19. 承擔 (百萬港元)

於2021年6月30日尚未列入本中期財務報告內的尚未償還資本承擔如下：

	於2021年6月30日			於2020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	3,115	1,069	4,184	3,141	2,154	5,295
本集團應佔的合資公司及聯營公司的資本承擔	415	253	668	375	334	709
	3,530	1,322	4,852	3,516	2,488	6,004

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

本集團應佔伊斯坦堡半島酒店的發展成本計入對合資公司的應佔資本承擔份額內。

20. 重大關聯人士交易

除本集團於截至2020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2021年6月30日止6個月期間並無其他重大關聯人士交易。

致董事局之審閱報告

香港上海大酒店有限公司(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱我們)已審閱列載於第96頁至第116頁香港上海大酒店有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2021年6月30日的綜合財務狀況表及截至該日止6個月期間的相關綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(上市規則)，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的香港會計準則第34條*中期財務報告*的規定編製中期財務報告。董事須負責根據香港會計準則第34條編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號*獨立核數師對中期財務信息的審閱*進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2021年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34條*中期財務報告*的規定編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2021年8月4日

股東資料

公司網站

www.hshgroup.com
電郵：corpaffairs@peninsula.com

投資者查詢

www.hshgroup.com/investors
電郵：ir@hshgroup.com

企業責任及可持續發展事務查詢

www.hshgroup.com/sustainable-luxury
電郵：cr@hshgroup.com

註冊辦事處

香港中環雪廠街2號聖佐治大廈8樓
電話：(852) 2840 7788
傳真：(852) 2810 4306

股票資料

股票代號：00045

意見回應

為提升中期報告的質量，歡迎閣下將意見電郵至 ir@hshgroup.com 或寄回本公司的註冊辦事處。

股東服務

查詢股份過戶登記，請聯絡本公司的股份登記處：

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖
客戶服務熱線：(852) 2862 8555
傳真：(852) 2865 0990/2529 6087
網上查詢：

www.computershare.com/hk/zh/online_feedback

股東可隨時發送書面通知至本公司股份登記處，以更改收取公司通訊的語言版本或收取方式的選擇。申請表格可於本公司網站 www.hshgroup.com 內下載。

預訂及聯絡地址

酒店

香港半島酒店

香港九龍梳士巴利道

電話：+852 2920 2888

傳真：+852 2722 4170

電郵：reservationphk@peninsula.com

上海半島酒店

中國上海市中山東一路32號

(郵編：200002)

電話：+86-21 2327 2888

傳真：+86-21 2327 2000

電郵：reservationpsh@peninsula.com

王府半島酒店

中國北京王府井金魚胡同8號

(郵編：100006)

電話：+86-10 8516 2888

傳真：+86-10 6510 6311

電郵：reservationpbj@peninsula.com

東京半島酒店

日本100-0006東京千代田區

有樂町1-8-1

電話：+81-3 6270 2888

傳真：+81-3 6270 2000

電郵：reservationptk@peninsula.com

曼谷半島酒店

泰國曼谷Klongsan

Charoennakorn路333號

(郵編：10600)

電話：+66-2 020 2888

傳真：+66-2 020 2889

電郵：reservationpbk@peninsula.com

馬尼拉半島酒店

菲律賓馬尼拉都會區馬加地市

Ayala及Makati Avenue交界1226號

電話：+63-2 8887 2888

傳真：+63-2 8815 4825

電郵：reservationpmn@peninsula.com

紐約半島酒店

美國紐約第5大道700號與

第55街交界(郵編：10019)

電話：+1-212 956 2888

傳真：+1-212 903 3949

免費致電：+1-800 262 9467

(僅限美國)

電郵：reservationpny@peninsula.com

芝加哥半島酒店

美國依利諾州芝加哥

Superior 東街108號

(近北密西根大道)(郵編：60611)

電話：+1-312 337 2888

傳真：+1-312 751 2888

免費致電：+1-866 288 8889

(僅限美國)

電郵：reservationpch@peninsula.com

比華利山半島酒店

美國加州比華利山

South Santa Monica Boulevard

9882號(郵編：90212)

電話：+1-310 551 2888

傳真：+1-310 788 2319

免費致電：+1-800 462 7899

(僅限美國及加拿大)

電郵：reservationpbh@peninsula.com

巴黎半島酒店

法國巴黎avenue Kléber 19號

(郵編：75116)

電話：+33 1 5812 2888

傳真：+33 1 5812 2999

電郵：reservationppr@peninsula.com

環球客戶服務中心

香港半島酒店

香港九龍梳士巴利道

電話：+852 2926 2888

傳真：+852 2732 2933

電郵：reservationgcsc@peninsula.com

從下列國家／地區可免費致電

阿根廷 0800 888 7227

澳洲 1 800 116 888

巴林 800 065 90

巴西 0800 891 9601

加拿大 1866 308 8881

中國內地 4001 200 618

法國 0800 915 980

德國 0800 181 8418

印度 000 800 852 1388

意大利 800 789 365

日本 0120 348 288

南韓 00798 8521 6388

墨西哥 01 800 123 4646

沙地阿拉伯* 800 865 6047

新加坡 800 8526288

西班牙 900 937 652

瑞士 0800 562 923

台灣 00801856908

泰國 1800011888

阿聯酋 800 065 0628

英國 08007830388

美國 1 866 382 8388

* 免費致電只適用於 Saudi Telecom Company

預訂及聯絡地址

商用物業

淺水灣影灣園

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

凌霄閣及山頂纜車

香港山頂盧吉道1號
電話：+852 2849 7654
傳真：+852 2849 6237
電郵：info@thepeak.com.hk

聖約翰大廈

香港中環花園道33號
電話：+852 2849 7654
傳真：+852 2849 6237
電郵：sjbmanagement@peninsula.com

The Landmark

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

會所與服務

鵝園高爾夫球會

美國加州喀麥爾Valley Greens道
8205號(郵編：93923)
電話：+1-831 624 2888
傳真：+1-831 624 4621
免費熱線：+1-866 675 1101
(只限美國)
電郵：lodgedesk@quailodge.com

半島商品有限公司

香港九龍尖沙咀中間道18號
半島辦公大樓四樓
電話：+852 2193 6901
傳真：+852 2193 6900
電郵：pml@peninsula.com

大班洗衣有限公司

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

網址

香港上海大酒店有限公司

www.hshgroup.com

半島酒店

www.peninsula.com

淺水灣影灣園

www.therepulsebay.com

凌霄閣及山頂纜車

www.thepeak.com.hk

The Landmark

www.thelandmarkvietnam.com

鵝園高爾夫球會

www.quailodge.com

半島商品有限公司

www.peninsulaboutique.com

大班洗衣有限公司

www.taiapanlaundry.com



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

www.hshgroup.com

