

INTERIM REPORT 2020 中期報告



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

Stock Code 股份代號: 00045



In the first half of 2020, the COVID-19 coronavirus disease has had a devastating impact on the world. We sympathise with all of those families who have lost their loved ones and our thoughts are with everyone who has been affected.

In a display of support for frontline workers, we displayed the “heart” symbol on the façade and on lawns of our properties around the world, as shown in these photos and the front cover of this report.

Our company has weathered many highs and lows during its long history. The Hongkong and Shanghai Hotels believes it is our strong legacy, resilience and exceptional heritage which enables us to overcome adversity and emerge stronger. While we emerge from this crisis, we would like to reassure our guests from around the world that their safety and security and that of our employees remains our highest priority.

新型冠狀病毒疫情於2020年上半年為全球帶來極大的衝擊和影響，本集團對患者及其家屬深表同情，並對那些痛失至親的人寄以哀思。

為向前線工作的員工致敬，本集團全球旗下的半島酒店大樓及物業的草坪均亮起了象徵「心意」的燈飾，這「心意」也成為了本中期報告封面設計的靈感來源。

本集團擁有悠久的歷史，經歷過無數的高低起伏。香港上海大酒店憑藉本集團穩健的根基、應變能力和優良的傳統，相信定能使我們克服逆境，茁壯成為堅韌不拔的公司。本集團在疫情的危機下，仍以確保客人和員工的安全為首要任務。



目錄

60	公司概覽
64	財務摘要
65	行政總裁策略回顧
76	財務概論
86	公司其他資料
92	中期財務報告
113	致董事局之審閱報告
114	股東資料
115	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：50%



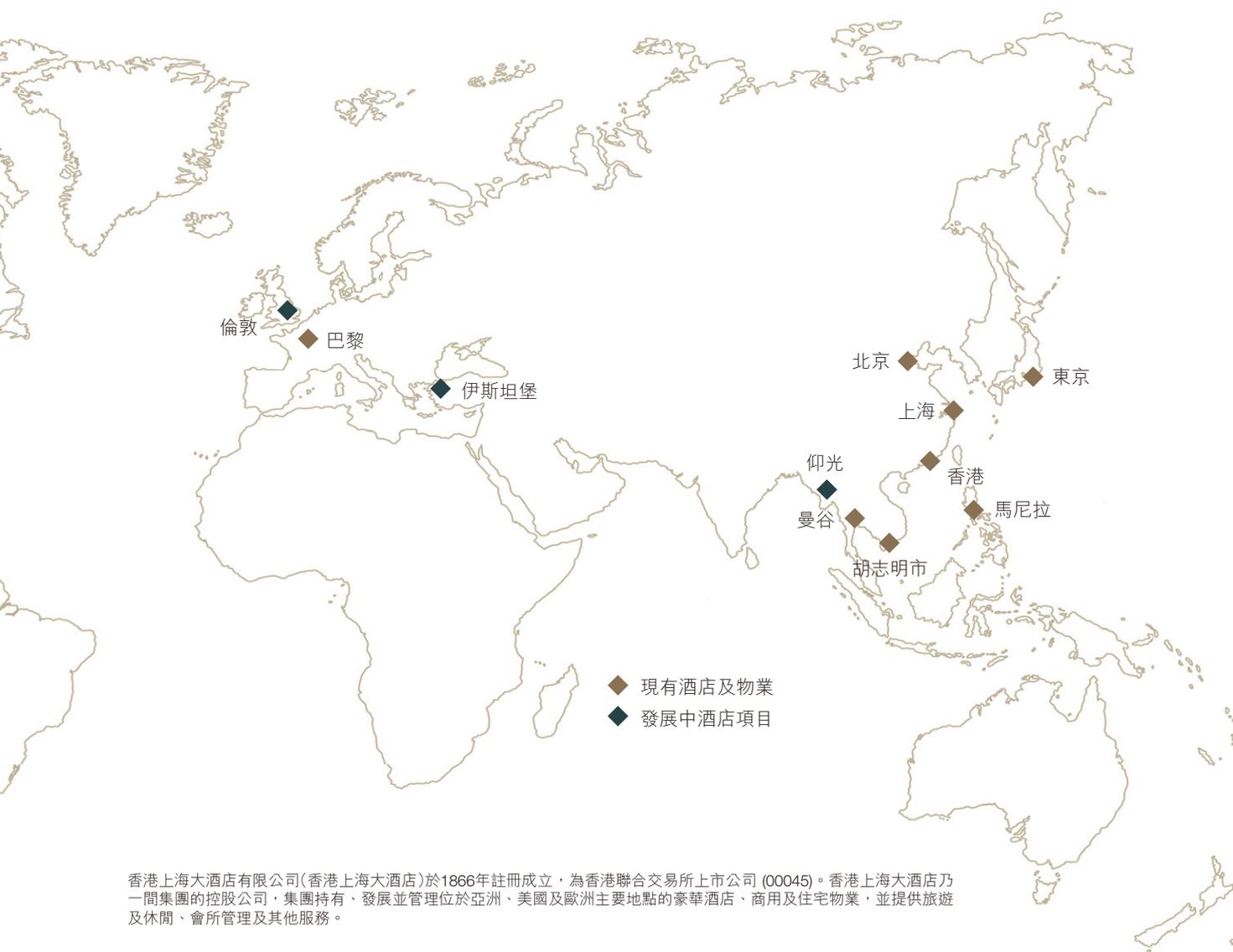
馬尼拉半島酒店
成立年份：1976年

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%



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

香港上海大酒店的業務劃分為三個分部：酒店、商用物業及會所與服務。



芝加哥半島酒店

成立年份：2001年

房間數目：339 擁有權：100%



比華利山半島酒店

成立年份：1991年

房間數目：195 擁有權：20%



巴黎半島酒店

成立年份：2014年

房間數目：200 擁有權：20%

公司概覽

商用物業



淺水灣影灣園(香港)
住宅及商場
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：175,903平方呎
擁有權：70%

會所與服務



山頂纜車(香港)

成立年份：1888年

擁有權：100%



泰國鄉村俱樂部(泰國曼谷)

成立年份：1996年

擁有權：50%



鵝園高爾夫球會(美國加州喀麥爾)

收購年份：1997年

擁有權：100%



半島會所管理及顧問服務

成立年份：1977年

擁有權：100%



半島商品

成立年份：2003年

擁有權：100%



大班洗衣(香港)

成立年份：1980年

擁有權：100%

項目



倫敦半島酒店

擁有權：100%



伊斯坦堡半島酒店

擁有權：50%



仰光半島酒店

擁有權：70%

財務摘要

截至6月30日止6個月

	2020	2019	增加/ (減少)
綜合損益表 (百萬港元)			
收入	1,334	2,791	(52%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	(95)	610	不適用
營業(虧損)/盈利	(378)	319	不適用
股東應佔(虧損)/盈利	(1,197)	254	不適用
每股(虧損)/盈利(港元)	(0.73)	0.16	不適用
基本(虧損)/盈利*	(499)	148	不適用
中期股息	-	65	(100%)
每股中期股息(港仙)	-	4	(100%)
中期股息比率(倍)**	不適用	2.3x	不適用
利息保障倍數(倍) [△]	(18.9x)	14.5x	不適用
現金利息保障倍數(倍) ^{△△}	(2.4x)	9.3x	不適用
銀行貸款加權平均總利率	2.1%	2.3%	(0.2pp)

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日	
--	-----------------	------------------	--

綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	52,353	53,061	(1%)
股東應佔淨資產	37,538	39,054	(4%)
經調整股東應佔淨資產 [#]	41,507	42,808	(3%)
每股淨資產(港元)	22.76	23.90	(5%)
經調整每股淨資產(港元) [#]	25.17	26.20	(4%)
淨對外借貸	8,305	6,827	22%
營業資金與淨對外債務比率 ^{##}	(7%)	18%	不適用
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	22%	17%	5pp
淨對外債務與資產總值比率	16%	13%	3pp

截至6月30日止6個月

	2020	2019	
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)/收入	(224)	602	不適用
已付淨現金利息	(69)	(58)	19%
現有資產的資本性開支	(174)	(242)	(28%)
新項目及投資的資本性開支	(844)	(611)	38%
股價資料 (港元)			
最高股價	8.97	12.08	
最低股價	5.99	10.18	
於期末的收市股價	7.01	10.18	

* 基本(虧損)/盈利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(虧損)/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價計算，該等公允市價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

行政總裁策略回顧

引言

於2020年上半年，集團經歷了其中一段最具挑戰性的時期。新型冠狀病毒(下稱「新冠病毒」)肆虐全球，現時已有逾千萬人受到影響，死亡人數於撰寫此文之際更已攀升至逾50萬。經濟影響方面，全球旅遊限制令、隔離措施及安全顧慮預期會在可預見的將來阻礙人們出行，因而令旅遊業成為遭受最嚴重衝擊的行業之一。

新冠病毒為酒店業帶來前所未有的挑戰，其損害性影響已波及我們的全球業務。集團於大中華區的酒店及旅遊相關業務於1月底已首當其衝地受到影響。在大中華區以外，集團旗下的酒店於本年初始時表現穩健，但由於疫情及後蔓延至全球各地，酒店需求急劇下降。因此，我們於3月暫時關閉了位於紐約、芝加哥、巴黎、東京、曼谷和馬尼拉的半島酒店，而泰國鄉村俱樂部及鵝園高爾夫球會亦暫停開放。東京半島酒店及高爾夫球會已於6月重新開放營業。

有賴我們於2020年上半年作出合計28億港元的額外貸款安排，在疫情危機下，集團仍然能保持較低的債務水平和穩健的流動資金。截至2020年6月30日，本集團的淨對外債務與資產總值比率為16%，而可用流動資金為75億港元，並已落實另一項為數810百萬港元的流動資金安排。自香港於2019年年中發生社會動盪開始，直至爆發新冠病毒疫情期間，我們已實施重大成本控制及削減措施，同時維持適當的運營及服務水準，並兼顧員工福祉和健康。在多項物業暫時關閉的情況下，本集團現時的每月總經營成本相比2019年減少約34%。鑒於我們已採取措施，盡量減少經營現金流出，我們相信，即使業務狀況未能明顯好轉，本集團現時的財務資源亦足以應付集團於未來至少18個月的資金需求。有關本集團流動資金狀況，請見詳情於第84頁的財務概論。

回顧本集團首6個月的業績表現，我們的旅遊相關業務因全球旅遊需求減少及酒店暫停營業而受到相當的影響。綜合收入下降52%，主要是由於酒店分部錄得的收入減少以及山頂纜車及山頂凌霄閣的遊客數量銳減所致。商用物業方面，儘管本港的高端零售市場租金仍面臨壓力，本集團的辦公室及豪華住宅的租賃業務仍然相對穩定。由於我們面臨極具挑戰性的市場環境，本集團的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利錄得虧損95百萬港元。

我們已在全集團範圍內實施重大措施，以節省成本，包括推行自願無薪休假、減少臨時員工、重新調配員工及暫停招聘。政府津貼已分配給若干業務營運單位，同時亦減少了營運及企業層面的開支，以及重新磋商合約。儘管本集團已作出重大控制成本措施，本集團仍錄得基本虧損499百萬港元。經進一步計及本集團的投資物業進行重估產生的未變現虧損及就於馬尼拉半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的投資所作出的減值撥備後，期內股東應佔本集團虧損為1,197百萬港元。

雖然短期內仍充滿不確定性，但我們放眼長遠的經營理念和價值觀始終如一。自本人擔任本集團行政總裁以來，以發展、擁有和經營少數頂級的物業資產和享譽全球的酒店，一直是我們所秉承的願景。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。

我們依然專注於為未來建立及提升資產，並持續就位於倫敦、伊斯坦堡及仰光的半島酒店以及山頂纜車項目作出重大投資。各項目均因新冠病毒這一不可預見的情況而出現不同程度的延誤，而我們現時正致力減少有關延誤。

行政總裁策略回顧

業務表現

本集團業務劃分為三個分部：酒店、商用物業、會所與服務。有關分部的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	282	-54%	-54%
王府半島酒店	60	-60%	-58%
紐約半島酒店	140	-56%	-56%
芝加哥半島酒店	87	-69%	-69%
東京半島酒店	165	-62%	-62%
曼谷半島酒店	51	-64%	-63%
馬尼拉半島酒店	35	-71%	-71%
非綜合酒店			
上海半島酒店*	104	-60%	-58%
比華利山半島酒店	144	-51%	-51%
巴黎半島酒店	85	-70%	-68%

* 不包括出售公寓所得款項

香港半島酒店

今年上半年，香港實行了嚴格的旅遊限制令及隔離措施，對香港半島酒店構成影響。我們與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。

為吸引本港市場，我們推出了包括「香港•半島•愛在八方」等多項「本地度假」(Staycation)優惠及市場推廣活動。由於香港政府實施保持社交距離措施，導致餐飲收入下跌，我們亦暫時關閉了水療中心、露台餐廳、法國餐廳吉地士和Felix餐廳。在撰寫此文之際，酒店內的餐廳因應政府措施而限制了堂食，而酒吧及水療中心則仍然關閉。

半島辦公大樓於2020年上半年出租率達92%，短期前景穩定。半島酒店商場出租率達82%，而香港整體高端零售環境依然偏軟。我們把握時機，耗資181百萬港元為半島酒店商場進行翻新，將為租戶營造更具吸引力的零售空間。

憑藉全體同事的努力，香港半島酒店於2020年2月喜獲《DestinAsian》雜誌讀者評選大獎評選為「香港最佳酒店及度假村」第一位，並於2020年7月獲《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure)評選為「香港最佳城市酒店」第二位。

我們與同樣以香港為家的多個酒店品牌組成「經典旅遊品牌聯盟」(The Heritage Tourism Brands)，展現香港作為旅遊目的地的獨特優勢，同時亦喚起本港居民對這個城市的熱愛。

THE PENINSULA HONG KONG	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
	282百萬港元			
	-54%	-52pp	-36%	-87%

上海半島酒店

儘管新冠病毒疫情的爆發令環境極具挑戰，上海半島酒店在平均房租方面仍然穩佔當地的市場領導地位，更喜獲《旅遊休閒》雜誌評選為「上海最佳城市酒店」第一位，而上海半島酒店仍是中國內地唯一一間擁有兩家米芝蓮星級餐廳的酒店。

由於旅遊限制令的實施，中國內地市場仍是我們最大的收入來源。宴會業務因政府指引而受到嚴重影響，艾利爵士餐廳、引航酒吧、玲瓏酒廊及外灘源壹號均已暫停營業。當地市場的客房收入及餐飲收入於6月起則呈現初步回升的跡象。

半島酒店商場上半年的出租率達94%。根據雙方先前的協議，我們於管理協議期限屆滿後已不再管理外灘源壹號。

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2020年6月30日，合共售出30個單位，其中一個單位於2020年上半年售出，所產生的總收益為181百萬人民幣，用於償還貸款及作為合資公司的營運資金。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA SHANGHAI	95百萬人民幣			
	-58%	-43pp	-18%	-74%

王府半島酒店

王府半島酒店受到國際旅遊限制令及封城的不利影響，於2020年第一季度所受的影響尤為明顯。國內市場於5月及6月開始回升，但因北京市出現第二波新冠病毒疫情而受到影響。我們將持續密切監察形勢的發展。

作為集團市場推廣活動的一部分，我們於2020年5月推出「北京•半島•愛在八方」住宿禮遇。賓客可享受套房特別優惠，並透過一系列精心策劃的活動，體驗京城之美。

半島酒店商場出租率達58%，儘管環境充滿挑戰，但租賃情緒及意向仍維持正面。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA BEIJING	54百萬人民幣			
	-58%	-41pp	-17%	-74%

行政總裁策略回顧

東京半島酒店

東京半島酒店於今年年初業務表現良好，有望於櫻花盛開季節取得佳績。然而，由於2020年2月爆發新冠病毒全球大流行並最終導致東京奧運會被取消，該酒店亦開始受到取消客房預訂的影響。基於賓客及員工的健康及安全這個首要的考慮因素，我們已於2020年3月28日暫時關閉該酒店。

日本持續實施旅遊限制令，導致境外業務仍維持在幾近為零的狀態，但東京半島酒店已於6月底重新開放營業。作為集團市場推廣活動的一部分，我們於2020年6月推出「東京・半島・愛在八方」住宿禮遇，讓賓客透過「賓至如歸」活動，重新發掘東京的美食、活動、文化及社區的獨特之處。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA T O K Y O	23.1億日圓			
	-62%	-40pp*	-3%	-52%*

* 未計及於酒店停業期間減少可投入服務的客房數目的影響

曼谷半島酒店

因應新冠病毒疫情危機，泰國政府頒布一項緊急狀態法令，直至2020年6月底前，外國人均被禁止入境泰國。有見及此，我們已根據泰國政府指引於2020年3月28日暫時關閉曼谷半島酒店。該酒店現時仍處於停業狀態。

我們與泰國的合作夥伴之法律糾紛仍在進行中。香港上海大酒店持有曼谷半島酒店以及泰國鄉村俱樂部50%的擁有權，並自1998年起經營該酒店。持有曼谷半島酒店以及泰國鄉村俱樂部50%擁有權的Phataraprasit股東一直採取法律及其他行動，意圖終止半島酒店對曼谷半島酒店的管理。我們持續積極捍衛自身的權益，並秉持誠信及為本集團股東的最佳利益行事。

	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	207百萬泰銖			
	-63%	-27pp*	+19%	-26%*

* 未計及於酒店停業期間減少可投入服務的客房數目的影響

馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店已於2020年年初完成客房翻新工程，並開設一個全新的行政樓層酒廊。然而，由於爆發疫情，根據菲律賓政府有關「加強社區隔離」的指引，該酒店已於2020年3月19日暫時停業。我們於5月開始在半島精品店、大堂茶座及東南亞餐廳香辣軒(Spices)推出外賣及遞送服務，獲得當地社區好評。然而，由於該市新冠病毒病例不斷增多，我們須於6月底暫停提供該項服務。該酒店現時仍處於停業狀態。

馬尼拉半島酒店的土地租約將於2026年屆滿。由於餘下租期相對較短，且當地旅遊市場前景未見明朗，管理層及獨立第三方估值師已進行了審閱。因為該酒店的評估價值低於其截至2020年6月30日的賬面值，董事認為，撇減該酒店的價值從而作出93百萬港元的減值撥備，是適當的做法。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA MANILA	232百萬披索			
	-71%	-30pp*	+17%	-28%*

* 未計及於酒店停業期間減少可投入服務的客房數目的影響

紐約半島酒店

紐約半島酒店今年年初業績向好，1月份的平均可出租客房收入已領先同業，而餐飲業務也錄得穩健的收入，外交接待業務亦表現強勁。然而，由於紐約市的疫情狀況相當嚴峻，該酒店已於2020年3月20日暫時關閉。該酒店現時仍處於停業狀態，而我們已安排大部分員工休假。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA NEW YORK	18百萬美元			
	-56%	-14pp*	-4%	-23%*

* 未計及於酒店停業期間減少可投入服務的客房數目的影響

行政總裁策略回顧

芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店於2020年年初的1月及2月表現強勁。然而，由於芝加哥市爆發新冠病毒疫情，基於賓客及員工的健康與安全這個首要的考慮因素，該酒店已於2020年3月17日暫時關閉。於停業期間，該酒店開展多項慈善及社區活動，例如透過社交平台現場直播在Z Bar露台進行的音樂表演。儘管經營環境仍然嚴峻，我們更喜獲《旅遊休閒》雜誌評選為「芝加哥最佳城市酒店」。

我們已於2020年7月23日重新開放該酒店，並推出「芝加哥•半島•愛在七方」住宿禮遇，以推動美國國內市場的預訂。我們已安排多名員工休假，並已實施嚴格的成本節省措施，以紓緩業務低迷的情況。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA CHICAGO	11百萬美元			
	-69%	-17pp*	-5%	-31%*

* 未計及於酒店停業期間減少可投入服務的客房數目的影響

比華利山半島酒店

比華利山半島酒店於傳統的各大頒獎典禮舉行期間取得2020年第一季度的理想表現，但其後由於加州政府因應新冠病毒疫情實施居家令限制而受到重大影響。大部分餐廳於2020年3月至5月期間暫停營業，而重新開放營業後不久，所有室內餐廳均須遵照指示，自2020年6月起關閉，因而導致客房收入及餐飲收入大幅下跌。根據州長指示，水療中心亦須於2020年7月再度關閉。洛杉磯國際旅客人數下降，第二季度的大多數賓客來自加州及內華達州的自駕遊一族。所有活動均已取消，令我們的客房收入及宴會業務受到影響。我們已安排多名員工休假，並實施嚴格的節省成本措施，以紓緩業務低迷的情況。

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
THE PENINSULA BEVERLY HILLS	18百萬美元			
	-51%	-39pp	-5%	-51%

巴黎半島酒店

由於新冠病毒全球大流行爆發，並於2月及3月開始影響巴黎，巴黎半島酒店於2020年第二季度，面臨充滿挑戰的環境。該酒店已遵照法國政府的頒令，於2020年3月14日關閉。雖然我們已重新開放克勒貝爾陽台(La Terrasse Kléber)及雲雀樓頂餐廳酒吧(L'Oiseau Blanc)，但該酒店現時仍處於停業狀態。

雲雀樓頂餐廳酒吧於2020年初喜獲「米芝蓮星級」榮譽。我們於2020年2月舉辦「半島經典中的經典大獎」(The Peninsula Classics Best of the Best Award)，吸引了眾多老爺車迷及名人參與，並獲傳媒廣泛報道。

THE PENINSULA PARIS	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
	10百萬歐元			
	-68%	-16pp*	-10%	-36%*

* 未計及於酒店停業期間減少可投入服務的客房數目的影響

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	311	-6%	-6%
山頂凌霄閣	35	-62%	-62%
聖約翰大廈	28	+1%	+1%
The Landmark	19	-2%	-1%
21 avenue Kléber	10	-11%	-7%

本集團最大型的住宅物業淺水灣綜合項目於上半年的表現略遜於去年。在困難的營商環境下，住宅收入及出租率相對維持穩定，而香港政府實施在酒吧及餐廳保持社交距離的限制，導致不少婚禮取消或推遲，因而令餐飲及宴會收入下降。

淺水灣購物商場的出租率在上半年達93%，場內集合各種生活時尚店舖、健康生活設施以及各類精品店，琳瑯滿目。

山頂凌霄閣於上半年面臨重重挑戰。租金收入減少，而訪港旅客人數大幅下降，導致凌霄閣摩天台428的收入減少62%。我們亦實行了多項銷售及市場推廣策略，繼續積極推動山頂的業務及鼓勵本港居民到山頂遊覽。

坐落於山頂纜車花園道總站的聖約翰大廈提供卓越的辦公室空間。該物業於2020年上半年全數租出，而新租約帶動收入增長1%。

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。儘管市場競爭激烈，寫字樓收入及出租率按年仍維持穩定，但住宅部分的收入及出租率受到整體營商環境不佳的影響。The Landmark在競爭激烈的市場環境下，仍然廣受歡迎並處於領導地位，憑藉其卓越管理及設施贏得多項大獎。

行政總裁策略回顧

21 avenue Kléber的地理位置優越，毗鄰位於Avenue Kléber的巴黎半島酒店，距離凱旋門也信步可達。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，惟尚有一間零售商舖空置，而收入則因租金減免而有所下跌。

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	12	-74%	-74%
泰國鄉村俱樂部	23	-33%	-34%
鵝園高爾夫球會	27	-55%	-55%
半島會所管理及顧問服務	2	-43%	-43%
半島商品	13	-58%	-58%
大班洗衣	14	-49%	-49%

山頂纜車是香港最受歡迎的旅遊景點之一，自1888年起由香港上海大酒店經營至今。當前的升級工程將擴建美觀的新花園道總站，包括設有上蓋的排隊等候區，增設娛樂設施，最多可容納1,300名乘客。新纜車的載客量將由目前的每班120名乘客增加至210名，屆時將可大大縮短訪客的等候時間。升級工程預計將於2021年完工，工程費用達684百萬港元，全數將由香港上海大酒店出資。

於2020年上半年，由於新冠病毒全球大流行導致在亞洲及歐洲的原材料採購及生產延誤，升級工程受到不利影響，並阻礙新纜車及設備的生產。我們相信將影響該項目的預計完工日期，並已將第二期的暫停服務延後至2021年。整個升級工程仍預計於2021年完工。

誠如2019年報及於2020年2月刊發的盈利警告所提及，由於香港社會動盪及新冠病毒疫情已嚴重影響訪港旅客人數，山頂纜車的整體收入減少74%。

位於曼谷附近的**泰國鄉村俱樂部**於2020年上半年面對多項挑戰。由於政府於3月至5月期間關閉所有運動及娛樂設施，俱樂部已被暫時關閉，其後獲准於5月重新開放，但須遵守有關人數方面的限制。然而，由於泰國仍實施旅遊限制令，俱樂部業務相較去年仍顯疲軟。

由於加州施行居家令限制，**鵝園高爾夫球會**收入按年減少55%，高爾夫球會會費亦減少50%。酒店與會所設施已於2020年3月暫時關閉，但高爾夫球場及酒店已分別於2020年5月4日及2020年6月17日重新開放，加州的「本地度假」市場頗受青睞，令業務錄得強勁表現。5月及6月的球場使用率有所回升，遺憾的是，我們須取消通常分別於5月及8月舉辦的「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)及「鵝園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering)活動，該兩項都是廣受全球老爺車迷矚目的世界頂級活動。

由於香港爆發新冠病毒疫情，**半島會所管理及顧問服務**收入較去年同期大幅下降。有關情況亦影響了香港銀行家會所的搬遷項目。半島會所管理及顧問服務負責管理香港多間知名會所，包括香港會所、香港銀行家會所及The Refinery(前稱Butterfield's)。

由於零售銷售額轉弱及位於香港國際機場的半島精品店暫時關閉，**半島商品**的收入較去年同期下降58%。儘管當前的市場情緒疲弱，半島商品仍計劃拓展中國內地市場，並將於主要城市增設精品店，同時亦會於大中華地區加強網上銷售、開拓經銷渠道，以及提高市場品牌知名度。經濟形勢雖普遍不明朗，但月餅季節的訂單數量仍然理想。

由於企業客戶業務因新冠病毒疫情而大幅減少，**大班洗衣**的收入較去年同期下降49%。然而，儘管面對挑戰重重的環境，但有賴新增自動洗衣機，我們的每小時洗衣量大幅提升，並在節能及削減開支方面有所改善。

發展中項目

倫敦半島酒店

本集團於2013年以132.5百萬英鎊的現金代價，收購位於倫敦市中心貝爾格拉維亞區(Belgravia) 1-5 Grosvenor Place 50%的租賃權益。於2016年，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將在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26套可供出售的豪華住宅公寓。該項目的工程預算處於800百萬英鎊的範圍內。

為應對新冠病毒疫情，我們決定暫時關閉施工工地，以確保本集團員工、承辦商及供應商的安全。工地已於2020年5月重新開放，我們現正致力減輕此次停工帶來的影響。然而，鑒於疫情對供應鏈的持續影響，我們預期該項目會出現一定程度的延誤，現時經更新的預期開業日期為2022年。

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酒店建議項目。訂約各方已同意共同發展該物業，承諾投資額約為300百萬歐元，其中香港上海大酒店將出資50%，或相當於約150百萬歐元的投資額。

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一部分，該項目亦包括海濱長廊、博物館、藝術畫廊、餐館、精品店、零售商店、公園、社區公共空間，以及一個旅客郵輪碼頭。

我們決定因應新冠病毒疫情而於2020年4月暫時關閉施工工地。工地目前雖已重新開放，但已造成不可預見的延誤。現時預計該項目將於2022年完工。

伊斯坦堡半島酒店固定年期租約自2014年2月起計為期30年。施工工地出現不可預期的延誤及最近爆發的新冠病毒疫情，令該項目受到嚴重影響。由於當地貨幣貶值，加上地緣政治局勢緊張導致經濟環境欠缺明朗，及鑒於預期酒店將會延遲開業，管理層已委聘獨立估值師重估伊斯坦堡半島酒店的估值。經過重新估值後，董事認為調低該項目的估值472百萬港元(本集團應佔50%)，佔酒店完工時的成本約20%，是適當的做法。

行政總裁策略回顧

仰光半島酒店

本公司於2014年1月與Yoma Strategic Investments Ltd.(祐瑪)及First Myanmar Investment Public Company Limited(FMI)訂立了一份股東協議，收購位於緬甸仰光市中心的一個建議酒店發展項目的70%多數權益，該項目的原址為前緬甸鐵路公司總部。現有建築正重建成為仰光半島酒店，毗鄰名為Yoma Central(前稱為Landmark Development)的多用途發展項目。本集團亦將藉著出售及管理仰光半島酒店公寓而獲得品牌收益。該豪華住宅公寓與酒店相鄰，由Meeyahta Development Limited負責發展。Meeyahta Development Limited為祐瑪與FMI(本集團的合作夥伴)、三菱商事(Mitsubishi Corporation)、三菱地所株式會社(Mitsubishi Estate Corporation)、亞洲開發銀行(Asian Development Bank)及國際金融公司(International Finance Corporation)等共同組建的合資公司。

仰光半島酒店將設有88間高樓底的華麗客房，以及帶有室外游泳池的熱帶園景花園。本集團的整體投資額約達130百萬美元，此數字包括租賃權益價值及預計發展成本。該項目因全球新冠病毒疫情而出現一定程度的延誤，我們預期將於2022年完工。

人力資源

於充滿挑戰的2020年上半年，人力資源團隊已付出相當大的努力，盡可能保障員工的工作及生計，並確保在多個國家進行居家辦公及休假的員工均可繼續留任。

建立卓越的團隊是執行集團策略的關鍵所在。集團的企業文化孕育出忠誠堅定的團隊精神，繼而形成穩定且團結的管理團隊。整個集團的團隊精神倡始自大股東嘉道理家族，由上而下貫徹到公司各層級，無不秉持集團的核心價值及誠信觀念。隨著集團快將加開三間新酒店物業，維護企業文化可謂至關重要。

我們繼續執行「2025革新」計劃(WorkPlace 2025)，務求旗下團隊能有效地演進，推動工作環境與時並進。本集團現時雖已因應全球疫情而暫停招聘，但仍致力於發展傑出的領導人才，實施有利身心健康的計劃，以及改善員工投入度的策略。

截至2020年6月30日，我們已聘有7,198名全職員工。

尊尚傳承

本公司企業責任及可持續發展團隊現正制定2030願景策略，以帶領集團延續2020願景，詳情將於2020年稍後時間公布。該願景所展望的時間長達十年，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，並同時為賓客及客戶提供貼心的可持續服務，令他們感到賓至如歸。

我們於2020年上半年繼續向目標邁進，持續停用即棄塑膠物料，也同時平衡因新冠病毒疫情而須加強的衛生及健康規程需要。我們亦繼續專注於減低能源密度及用水量。在全球疫情期間，我們以加強社區外展活動的目標，並已推行一項慈善社區計劃，旨在本集團運營所在城市，為無家可歸及有需要的人士提供支援，其中一項主要活動包括推出「買一送一饋贈餐膳」計劃。

總括而言，我們樂見良好的進展，並已達成了89%的承諾，也會繼續專注於切實執行「賓客、員工及所屬城市」三大範疇的工作。

展望

展望未來，我們難以預測新冠病毒疫情的負面影響何時會結束。我們現正評估在後新冠病毒世界下的「新常態」運營方式，並已實施廣泛的新衛生及健康規程。我們現正監察我們業務所在的部分地區(包括香港的本地市場)等地的地緣政治的不穩局面。本集團大多數權益位於香港，我們憂慮政局不明將會持續影響業績表現。除非目前經營環境出現重大改變的情況，本集團預期在今年內的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利將持續錄得虧損。

我們正實行多項新策略以推動來年的業務發展。本人致力確保我們在科技發展日新月異的情況下能夠緊貼業務需求及機遇。科技轉型的例子包括轉為透過數碼市場推廣、制定大數據策略，以及採用數據分析，我們現正探索最新的科技，讓業務運營可加強衛生。我們現正考慮透過本集團的現有品牌實力、資源及技能以及其他競爭優勢，作出有效益的橫向和縱向的相連擴展，促進業務多元化，並發掘創造價值的機會。

我們預期倫敦、伊斯坦堡及仰光半島酒店於2022年開業後，可望進一步提高集團的知名度。

由於訪客人數下降，加上早前向股東宣布的升級改善工程的影響，山頂纜車業務於2020年仍將受到不利影響。我們預期這將會影響2020年下半年的業績。然而，我們亦相信有關工程長遠可大幅提升訪客體驗，並有助加強香港旅遊業的形象。

總括而言，本公司於此次危機期間維持穩健的資產負債表及著力維持流動資金狀況。本集團有幸擁有積極主動及敬業樂業的管理團隊和員工，他們都在努力地實現公司的長遠目標。

本人謹此衷心感謝全體同仁在本集團所面臨的其中一段最具挑戰性的時期仍竭誠服務、勤懇樂業。



郭敬文

2020年8月5日

財務概論

中期報告包括截至2020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113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。

新型冠狀病毒疫情財務影響概要

誠如本公司2019年報以及本公司於2020年2月26日及2020年7月28日發布的盈利警告所述，本集團截至2020年6月30日止6個月的業績受到新型冠狀病毒疫情(下稱「新冠病毒」)的重大不利影響，本集團的業務經營表現及現金流量狀況面臨前所未見的壓力。

雖然本集團持續努力，務求控制成本，且集團部分業務亦可受惠於政府的津貼，但本集團截至2020年6月30日止6個月仍錄得基本虧損499百萬港元。為應付本集團營運資金需求及進行中項目的資本承擔，本集團已於2020年上半年獲取合計28億港元的承諾信貸。本集團於2020年6月30日的流動資金狀況分析詳情載於本財務概論第84及85頁。

本公司酒店分部受到疫情的嚴重影響，由於入住率大幅下降及六間半島酒店暫時關閉，總計收入下降60%。雖然本集團已實施多項成本控制措施，以應對充滿挑戰的經營環境，但已節省的成本仍不足以抵銷收入的大幅下跌。因此，酒店分部錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利總計虧損301百萬港元(去年同期：利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利總計收益390百萬港元)。

會所與服務分部亦受到嚴重影響。由於香港遊客數量大幅下降山頂纜車收入減少74%。加上泰國鄉村俱樂部及鷓園高爾夫球會暫時關閉，會所與服務分部收入下跌55%及錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利虧損49百萬港元，而去年同期則錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利收益5百萬港元。

雖然本公司商用物業受新冠病毒疫情影響較小，但該分部截至2020年6月30日止6個月的收入依然下降16%，而利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利則下降12%至236百萬港元。

有關三個分部的收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利進一步分析於財務概論第78至81頁，有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第66至73頁的行政總裁策略回顧。

除利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利虧損及經營虧損外，本集團投資物業的重新估值未實現虧損為365百萬港元。鑒於新冠病毒疫情持續不明朗及前景充滿挑戰，我們已對本集團的非投資物業及發展中項目進行全面減值審閱。因此，分別就馬尼拉半島酒店(考慮到其餘下租期相對較短)及伊斯坦堡半島酒店(由本集團間接地由一間佔50%的土耳其合資公司所擁有)作出93百萬港元及236百萬港元(本集團所佔的50%)的減值撥備。後者是基於伊斯坦堡半島酒店無法預料的建設延誤，加上當地貨幣貶值及地緣政治緊張局勢，導致經濟環境欠缺明朗，可能會影響未來的酒店經營。

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(虧損)/盈利的計算方式。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2020年6月30日止6個月，本集團的股東應佔基本虧損為499百萬港元(截至2019年6月30日止6個月：基本盈利148百萬港元)

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2020	2019
股東應佔(虧損)/盈利	(1,197)	254
重估投資物業產生的虧損/(收益)*	341	(106)
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)/盈利	(499)	148

* 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

** 包括本集團應佔伊斯坦堡半島酒店(由一家合資公司持有)的減值撥備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)/盈利的計算不包括未變現的物業重新估值變動的除稅後影響，當中包括有關上海外灘半島酒店有限公司所持公寓的變動。該等公寓出售時，未變現重新估值收益變為已變現收益並因此該收益於本期內的基本(虧損)/盈利被重新納入

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41,507百萬港元。

百萬港元	於2020年6月30日	於2019年12月31日
於財務狀況報表中股東應佔淨資產	37,538	39,054
將酒店及高爾夫球場的價值調整至 公允價值	4,265	4,109
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(296)	(355)
	3,969	3,754
經調整股東應佔淨資產	41,507	42,808
每股淨資產(港元)	22.76	23.90
經調整每股淨資產(港元)	25.17	26.20

財務概論

損益表

本集團截至2020年6月30日止6個月的綜合損益表載於第92頁。下表概述本集團股東應佔(虧損)/盈利的主要部分。該表應與載於本財務概論第78至82頁的評註一併閱讀。

百萬港元	截至6月30日止6個月		
	2020	2019	2020/2019
收入	1,334	2,791	(52%)
經營成本	(1,429)	(2,181)	(34%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	(95)	610	不適用
折舊及攤銷	(283)	(291)	(3%)
淨融資費用	(71)	(72)	(1%)
應佔合資公司的業績*	(271)	(4)	6,675%
應佔聯營公司的業績	(50)	(18)	178%
投資物業公允價值(減值)/增值	(365)	102	不適用
馬尼拉半島酒店的減值撥備**	(93)	-	不適用
稅項	-	(67)	(100%)
全期(虧損)/盈利	(1,228)	260	不適用
非控股股東權益	31	(6)	不適用
股東應佔(虧損)/盈利	(1,197)	254	不適用

* 包括本集團應佔上海半島商場重新估值虧損6百萬港元及本集團應佔伊斯坦堡半島酒店減值撥備236百萬港元。有關後者的詳情載於第82頁

** 有關馬尼拉半島酒店減值撥備的詳情載於第81頁

收入

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有十間半島品牌的豪華酒店，其中兩間由本集團的聯營公司持有，另一間由本集團的合資公司持有。在經營酒店之外，本集團亦營運商用物業分部，從事開發及租售豪華住宅公寓，並於亞洲和歐洲的市中心黃金地段出租辦公室及零售物業。本集團第三個業務分部提供旅遊及休閒、零售及批發商品、會所管理及其他服務，當中包括香港最受歡迎的旅遊景點之一的山頂纜車。

新冠病毒疫情令集團營運業務遭受重創，尤其是酒店分部、山頂凌霄閣及山頂纜車。截至2020年6月30日止6個月的總收入(包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額)減少53%至1,432百萬港元。以業務分部及以地域分部劃分的收入概要列於下頁的圖表。

以業務分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2020/2019
	2020			2019			
	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	834	98*	932	2,101	244	2,345	(60%)
商用物業	409	-	409	486	-	486	(16%)
會所與服務	91	-	91	204	-	204	(55%)
	1,334	98	1,432	2,791	244	3,035	(53%)

* 不包括上海合資公司出售公寓的集團收入份額

以地域分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2020/2019
	2020			2019			
	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	698	-	698	1,175	-	1,175	(41%)
其他亞洲地區	363	52*	415	922	129	1,051	(61%)
美國及歐洲	273	46	319	694	115	809	(61%)
	1,334	98	1,432	2,791	244	3,035	(53%)

* 不包括上海合資公司出售公寓的集團收入份額

集團的總計收入主要來自酒店分部。然而，自2020年3月，各地政府因應新冠病毒疫情，並出於公眾健康的考慮，頒布了旅遊限制令及社區封鎖，位於紐約、芝加哥、巴黎、東京、曼谷及馬尼拉的六間半島酒店暫時停業。東京半島酒店及部分巴黎半島酒店餐飲業務隨後於2020年6月重新開放。本集團正評估重新開放仍暫時關閉酒店的時間及可行性。儘管香港、北京、上海及比華利山的半島酒店於2020年上半年仍然開放，但相關酒店的平均可出租客房收入較去年同期大幅下降。由於給予租戶租金減免，來自香港、北京、上海及紐約的半島商場租務租金收入亦大幅下降。因此，酒店分部總計收入下降60%至932百萬港元。

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75%。淺水灣綜合項目租金收入及入住率保持相對穩定，但其於上半年的餐飲業務收入因政府頒令要求酒吧及餐廳保持社交距離限制而有所減少。由於多個婚禮取消或推遲，淺水灣綜合項目宴會業務收入亦大幅下降。到訪香港遊客大幅下降，令山頂凌霄閣收入下降62%，而因此導致商用物業分部收入下降16%。

會所與服務分部收入下降，主要由於山頂纜車車費收入急劇下跌，以及泰國鄉村俱樂部及鵝園高爾夫球會暫時關閉。

有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第66至73頁的行政總裁策略回顧。

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概況。

就其性質而言，本集團的大部分運營成本屬固定開支，包括薪俸及相關支出、房地稅、保險及若干訂約服務。本集團已實施多項節省成本措施，包括推行自願無薪休假並安排大部分暫時關閉酒店的員工休假，而政府津貼已分配給若干業務單位。截至2020年6月30日止6個月，本集團經營成本下降34%至1,429百萬港元。然而，節省的成本不足以抵銷本集團錄得的收入下降。整體而言，本集團總計利息、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						2020/2019
	2020			2019			
	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	(282)	(19)*	(301)	338	52	390	不適用
商用物業	236	-	236	267	-	267	(12%)
會所與服務	(49)	-	(49)	5	-	5	不適用
	(95)	(19)	(114)	610	52	662	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						2020/2019
	2020			2019			
	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	293	-	293	460	-	460	(36%)
其他亞洲地區	(163)	(2)*	(165)	148	36	184	不適用
美國及歐洲	(225)	(17)	(242)	2	16	18	不適用
	(95)	(19)	(114)	610	52	662	不適用

* 不包括上海合資公司出售一間公寓的集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利份額

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					
	2020			2019		
	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	(34%)	(19%)*	(32%)	16%	21%	17%
商用物業	58%	–	58%	55%	–	55%
會所與服務	(54%)	–	(54%)	2%	–	2%
整體利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率	(7%)	(19%)	(8%)	22%	21%	22%
地域						
香港	42%	–	42%	39%	–	39%
其他亞洲地區	(45%)	(4%)*	(40%)	16%	28%	18%
美國及歐洲	(82%)	(37%)	(76%)	–	14%	2%

* 不包括上海合資公司出售一間公寓的集團利息、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

本集團的投資物業已於2020年6月30日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。重新估值虧損為365百萬港元(2019年：重新估值收益為102百萬港元)，主要源自香港、北京及紐約半島商場以及山頂凌霄閣。有關投資物業評估市值減值反映目前高端零售市場低迷。

馬尼拉半島酒店之減值撥備

馬尼拉半島酒店訂有一項將於2026年屆滿的土地租約。鑒於餘下租期相對較短，加上疫情導致經濟大幅放緩，管理層及獨立第三方估值師已進行詳盡的審閱。考慮到該酒店的估值低於其截至2020年6月30日的賬面值，董事認為，撇減該酒店的價值從而作出減值撥備93百萬港元，是適當的做法。

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)。於2020年6月30日，合共售出30個公寓單位，其中一個單位於上半年內售出。於2020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12百萬港元(2019年：73百萬港元)。在計入折舊及利息及酒店商場的未變現重新估值虧損11百萬港元(2019年：零)之後，上海外灘半島酒店有限公司錄得會計虧損69百萬港元(2019年：7百萬港元)。而本集團的應佔虧損為35百萬港元(2019年：4百萬港元)。上海半島酒店的經營表現詳情載於第67頁之行政總裁策略回顧。

財務概論

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。伊斯坦堡半島酒店固定年期租約自2014年2月起計為期30年。由於施工工地出現不可預見的延誤，加上新冠病毒爆發，令酒店發展工程受影響。考慮到經濟環境欠缺明朗、地緣政治緊張局勢持續、當地貨幣大幅貶值以及酒店預期會延遲開業，本集團聘請第三方估值師重估伊斯坦堡半島酒店的價值。鑒於酒店的估值低於發展成本，董事認為，調低伊斯坦堡半島酒店的賬面值472百萬港元(本集團應佔50%)，佔酒店完工時的成本約20%，是適當的做法。

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50百萬港元(2019年：18百萬港元)。

比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的經營業績詳情載於第70及71頁之行政總裁策略回顧。

財務狀況表

本集團於2020年6月30日的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產金額為37,538百萬港元，即每股價值為22.76港元(2019年12月31日：每股23.90港元)。本集團於2020年6月30日及2019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2020年 6月30日	於2019年 12月31日	2020/2019
固定資產	45,165	45,533	(1%)
持作出售發展中物業	3,591	3,624	(1%)
其他長期資產	2,230	2,351	(5%)
銀行存款及現金	581	697	(17%)
其他資產	786	856	(8%)
	52,353	53,061	(1%)
帶利息貸款	(8,886)	(7,524)	18%
租賃負債	(3,100)	(3,149)	(2%)
其他負債	(2,171)	(2,659)	(18%)
	(14,157)	(13,332)	6%
淨資產	38,196	39,729	(4%)
代表			
股東資金	37,538	39,054	(4%)
非控股股東權益	658	675	(3%)
權益總額	38,196	39,729	(4%)

酒店、商用及其他物業概述

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，載於以下圖表。

	集團權益	2020年6月30日		2019年12月31日	
		物業的100%價值(百萬港元)			
		公允價值*	賬面值	公允價值*	賬面值
酒店物業**					
香港半島酒店	100%	12,148	9,771	12,252	9,919
紐約半島酒店	100%	2,200	1,596	2,278	1,686
王府半島酒店	76.6% [△]	1,313	1,311	1,449	1,439
東京半島酒店	100%	1,731	1,468	1,726	1,487
芝加哥半島酒店	100%	1,332	1,175	1,332	1,207
曼谷半島酒店	50%	718	634	744	668
馬尼拉半島酒店	77.4%	41	41	140	134
上海半島酒店#	50%	2,816	2,308	2,878	2,410
巴黎半島酒店#	20%	5,116	4,732	5,125	4,828
比華利山半島酒店#	20%	2,632	352	2,632	390
		30,047	23,388	30,556	24,168
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	17,911	17,911	17,921	17,921
山頂凌霄閣	100%	1,392	1,392	1,445	1,445
聖約翰大廈	100%	1,207	1,207	1,207	1,207
上海公寓	100%	380	380	394	394
21 avenue Kléber	100%	679	679	698	698
The Landmark	70% ^{△△}	46	46	52	52
		21,615	21,615	21,717	21,717
其他物業					
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	50%	252	277	261	289
鵝園渡假酒店、高爾夫球場及 空置土地	100%	298	282	298	284
位於泰國的空置土地	50%	456	456	472	472
其他	100%	390	210	390	210
		1,396	1,225	1,421	1,255
發展中的物業##					
倫敦半島酒店	100%	6,100	6,100	5,856	5,856
仰光半島酒店	70%	587	587	534	534
伊斯坦堡半島酒店#	50%	593	593	843	843
		7,280	7,280	7,233	7,233
總市值／賬面值		60,338	53,508	60,927	54,373

* 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。除馬尼拉半島酒店及伊斯坦堡半島酒店外，其賬面值已根據獨立估值師提供的估值結果調低至其各自的估值。董事認為，於2020年6月30日永久業權及長期租賃酒店物業及高爾夫球場的公允價值相較於2019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2020年6月30日止6個月的簡明綜合現金流量表列於第96頁。下表概述導致本集團於2020年首6個月的的主要現金流動。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2020	2019
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	(95)	610
稅項支付	(129)	(8)
扣除營運資金變動淨額前的營業項目的		
淨現金(支出)／收入	(224)	602
營運資金變動	(231)	40
現有資產的資本開支		
— 山頂纜車升級工程	(69)	(54)
— 其他	(105)	(188)
扣除正常資本開支後的淨現金(流出)／流入	(629)	400
新項目及投資的資本開支		
— 倫敦半島酒店	(584)	(490)
— 仰光半島酒店	(48)	(51)
— 伊斯坦堡合資公司的資本注資	(212)	(70)
扣除股息、其他付款及融資項目的淨現金流出	(1,473)	(211)

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2020年上半年，本集團取得28億港元的承諾信貸，以應付資本承擔及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2020年6月底未動用承諾信貸為75億港元。

期內，淨借貸(不包括租賃負債)增長22%至8,305百萬港元(2019年12月31日：6,827百萬港元)，平均期限為2.4年(2019年12月31日：2.7年)。淨借貸上升主要由於本集團於倫敦、伊斯坦堡及仰光的發展項目工程進度付款，以及山頂纜車升級工程及因新冠病毒疫情對現有營運衍生的現金需求。於2020年6月30日，本集團的淨對外債務與資產總值比率維持於16%的穩健水平(2019年12月31日：13%)。由於2020年上半年錄得的虧損，以利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去租賃付款除以已付銀行貸款淨利息計算之現金利息保障倍數為負2.4倍(2019年：正9.3倍)。

除本集團的合併借貸外，比華利山半島酒店(本集團擁有20%權益)、上海半島酒店(本集團擁有50%權益)及巴黎半島酒店(本集團擁有20%權益)亦從銀行取得無追索權借貸。由於擁有該等資產的企業並非本公司的附屬公司，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2020年6月30日的總借貸總額(不包括租賃負債)將為9,361百萬港元(2019年12月31日：8,643百萬港元)。

於2020年6月30日，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重減少至68%(2019年12月31日：86%)，主要乃由於期內提取的港幣及英鎊的浮動利率貸款增加。計入對沖活動後，期內加權平均總利率下降至2.1%(2019年：2.3%)。

流動資金及資本承擔

於2020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7,529百萬港元及581百萬港元。本集團正就額外的810百萬港元承諾信貸與銀行展開進一步磋商。有關承諾信貸將於2020年取得。

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、仰光及伊斯坦堡的三個酒店項目及山頂纜車升級項目預計於2020年6月30日所需的6,642百萬港元資本承擔。

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環境中，延續長遠的發展。在疫情期間，集團應對當前市況的經營措施，更加突顯了良好企業管治的重要性。本公司董事局視企業管治為業務策略的重要一環。透過實踐妥善的管治架構，董事局也為整個集團建立了秉持誠信、負責任及具透明度的文化，在本公司現時所面臨的困難時期尤其重要，亦有助維持股東及業務相關人士對本公司的信心。2019年報的管治章節闡述董事局與高級管理人員對高水平企業管治的承諾及本集團的企業管治框架。此框架有助本集團建立良好的企業文化。

聯交所上市規則附錄十四企業管治守則(管治守則)構成香港上海大酒店企業管治守則(香港上海大酒店守則)的基礎。董事局認同管治守則的相關原則，而香港上海大酒店守則已應用管治守則內的所有原則。本公司於截至2020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2019年報第137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，旨在確保業務長期持續發展，提升旗下資產組合的質素，提供高水準的尊尚服務，秉持誠信的優良傳統，以及尊重歷史傳承。本集團的風險管治方針及主要風險詳情已披露於2019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監控系統的成效評估。具體而言，在2020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

尊尚傳承2020願景是本集團管理可持續發展風險及機遇的行動指南。2020願景專注「賓客、員工及所屬城市」三大重點領域並涵蓋我們所有業務分部，具體列明我們所訂立有關經濟、社會和環保的2020目標。

2019企業責任及可持續發展報告詳盡論述我們履行2020願景的進展及有關本集團可持續發展的重要議題。該報告披露本集團的企業責任及可持續發展表現，乃遵循聯交所上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引所載條文及全球報告倡議組織的可持續發展報告標準：核心選項，並參考國際綜合報告委員會(IIRC)的國際綜合報告框架、氣候相關財務披露工作小組(TCFD)及可持續會計準則委員會(SASB)予以編製。畢馬威會計師事務所獲委託，按照經修訂環境、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，並以此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告已登載於本公司及聯交所網站。

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	*馬修 ^(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)

* 馬修先生辭任執行董事及財務總裁的職務，自2020年10月1日起生效

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

高級管理人員

自2020年7月1日起，羅瑞思先生獲委任為集團管理理事會成員。此乃報告期內及截至本報告日期為止高級管理人員組成的唯一變動。羅瑞思先生及所有其他高級管理人員之履歷資料已登載於本公司網站中。

根據上市規則第13.51B(1)條披露

(a) 董事薪酬

為應對新冠病毒疫情的影響，薪酬委員會及董事局已於3月同意進一步加強節省成本的措施，停止支付予全體非執行董事的2020年董事及委員會袍金，而原應支付予全體獨立非執行董事的2020年董事及委員會袍金則削減20%。

於2020年，三名執行董事(即郭敬文先生、包華先生及馬修先生)參與自3月開始的自願無薪休假，但彼等的基本薪酬以及董事花紅、獎金及退休福利的釐定基準維持不變。

(b) 董事資料

馮國綸博士於2020年6月成為利豐有限公司的集團非執行主席。該公司已於2020年5月私有化。

除上述披露者外，於2020年8月5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2020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
馬修先生	實益擁有人	200,000	0.012
毛嘉達先生	實益擁有人	17,000	0.001
利約翰先生	附註(b)	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。

根據證券及期貨條例，米高嘉道理爵士的配偶被視為有責任在香港披露於附註(a)項所述702,931,684股股份的有關權益。米高嘉道理爵士的配偶所披露權益乃米高嘉道理爵士持有，而根據證券及期貨條例的披露規定則歸其配偶所有。然而，其配偶本身並無擁有該等股份的法定或實益權益。

(b) 利約翰先生(根據證券及期貨條例)被視為持有本公司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。

本公司董事包立賢先生、高富華先生、陸士傑先生、包立德先生、馮國綸博士、王葛鳴博士、溫詩雅博士及謝貫珩女士已各自確認，於2020年6月30日並無持有本公司或其任何相聯法團的股份權益。

若干董事以本公司附屬公司的受託人身份持有Manila Peninsula Hotel, Inc.(本公司擁有77.36%權益的附屬公司)的合資格股份。

除上文所述外，於2020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2020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2020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 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	356,666,831	21.62 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
The Magna Foundation	受益人	356,666,831	21.62 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	702,931,684	42.62 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
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 ^(iv)
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(%)
Satinu Resources Group Ltd.	受控法團權益	185,179,077	11.23
黃志祥先生	受託人	78,402,393	5.00 ⁽ⁱ⁾
黃志達先生	受託人	78,402,393	5.00 ⁽ⁱ⁾
信和酒店(集團)有限公司	受控法團權益	78,402,393	5.00 ⁽ⁱ⁾

附註：

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

除上文所述外，於2020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2020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2020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2020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及目前的艱難環境，董事局已議決不宣派截至2020年6月30日止6個月的中期股息（2019年：每股4港仙）。

承董事局命



廖宜菁

公司秘書

2020年8月5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	2020	2019
收入	3	1,334	2,791
銷貨成本		(73)	(186)
員工薪酬及相關費用		(829)	(1,159)
租金及水電		(190)	(221)
其他營業費用		(337)	(615)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業(虧損)/盈利	3	(95)	610
折舊及攤銷		(283)	(291)
營業(虧損)/盈利		(378)	319
利息收入		3	8
融資費用	4	(74)	(80)
淨融資費用		(71)	(72)
淨融資費用後(虧損)/盈利	5	(449)	247
應佔合資公司業績	11	(271)	(4)
應佔聯營公司業績	12	(50)	(18)
投資物業公允價值(減值)/增值	9(d)	(365)	102
減值虧損撥備	9(c)	(93)	–
除稅前(虧損)/盈利		(1,228)	327
稅項			
本期稅項	6	(32)	(70)
遞延稅項	6	32	3
本期間(虧損)/盈利		(1,228)	260
(虧損)/盈利歸於：			
本公司股東		(1,197)	254
非控股股東權益		(31)	6
本期間(虧損)/盈利		(1,228)	260
每股(虧損)/盈利，基本及攤薄 <small>(港元)</small>	7	(0.73)	0.16

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

	2020	2019
本期間(虧損)/盈利	(1,228)	260
扣除稅項後本期間其他全面收入		
其後重新分類至損益的項目：		
換算產生的匯兌差額：		
— 海外附屬公司的財務報表	(294)	4
— 合資公司的財務報表	(8)	(4)
— 借予聯營公司貸款	(3)	(5)
— 酒店經營權	(1)	(4)
	(306)	(9)
現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部分變動	(1)	(17)
— 由權益轉撥至損益表	8	3
— 轉撥至匯兌儲備	9	—
其他全面收入	(290)	(23)
本期間全面(虧損)/收入總額	(1,518)	237
全面(虧損)/收入總額歸屬：		
本公司股東	(1,474)	212
非控股股東權益	(44)	25
本期間全面(虧損)/收入總額	(1,518)	237

中期財務報告

綜合財務狀況表 – 未經審核 (百萬港元)

	附註	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
非流動資產			
投資物業		32,844	33,219
其他物業、廠房及設備		12,321	12,314
	9	45,165	45,533
供出售的發展中物業	10	3,591	3,624
合資公司權益	11	1,119	1,186
聯營公司權益	12	541	588
酒店經營權	13	497	505
遞延稅項資產		73	72
		50,986	51,508
流動資產			
存貨		85	89
衍生金融工具		1	–
應收貿易賬項及其他應收款項	14	645	711
應收合資公司款項		55	56
銀行存款及現金		581	697
		1,367	1,553
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(1,161)	(1,480)
帶利息貸款	16	(1,298)	(1,114)
衍生金融工具		(17)	(8)
本期稅項		(56)	(152)
租賃負債		(142)	(143)
		(2,674)	(2,897)
淨流動負債			
		(1,307)	(1,344)
資產總值減流動負債			
		49,679	50,164
非流動負債			
帶利息貸款	16	(7,588)	(6,410)
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(206)	(234)
既定收益退休金承擔淨額		(27)	(27)
衍生金融工具		(5)	(21)
遞延稅項負債		(699)	(737)
租賃負債		(2,958)	(3,006)
		(11,483)	(10,435)
淨資產			
		38,196	39,729
股本及儲備			
股本	17	5,837	5,732
儲備		31,701	33,322
本公司股東應佔權益總額			
		37,538	39,054
非控股股東權益		658	675
權益總額			
		38,196	39,729

第97至112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2018年12月31日及2019年1月1日的結餘		5,509	(16)	(363)	33,534	33,155	38,664	536	39,200
截至2019年6月30日止6個月的權益變動									
本期間盈利		-	-	-	254	254	254	6	260
其他全面收入		-	(14)	(28)	-	(42)	(42)	19	(23)
本期間全面收入總額		-	(14)	(28)	254	212	212	25	237
批准屬於上一年度的股息	8	179	-	-	(258)	(258)	(79)	-	(79)
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	31	31
於2019年6月30日及2019年7月1日的結餘		5,688	(30)	(391)	33,530	33,109	38,797	592	39,389
截至2019年12月31日止6個月的權益變動									
本期間盈利		-	-	-	240	240	240	3	243
其他全面收入		-	(8)	46	-	38	38	15	53
本期間全面收入總額		-	(8)	46	240	278	278	18	296
批准屬於本年度的股息	8	44	-	-	(65)	(65)	(21)	-	(21)
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	72	72
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
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(虧損)/收入		-	16	(293)	-	(277)	(277)	(13)	(290)
本期間全面(虧損)/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日的結餘		5,837	(22)	(638)	32,361	31,701	37,538	658	38,196

第97至112頁的附註為本中期財務報告的一部分。

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	2020	2019
營業項目			
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		(95)	610
支付稅項		(129)	(8)
支付供出售的發展中物業的開發費用		(180)	(147)
營運資金變動		(231)	40
營業項目的淨現金(支出)／收入		(635)	495
投資項目			
注入合資公司的股本		(212)	(70)
注入聯營公司的股本／股東貸款		(6)	–
物業、廠房及設備的資本性開支		(174)	(242)
發展中項目的資本性開支		(452)	(394)
非控股股東注入的現金		27	31
來自聯營公司的分派		–	2
投資項目的淨現金支出		(817)	(673)
融資項目			
利息收入		3	9
利息及其他融資費用		(72)	(67)
提取存款期為三個月或以上的帶利息銀行存款淨額		3	59
銀行淨貸款增加		1,527	53
支付租賃租金的資本部分		(24)	(25)
支付租賃租金的利息部分		(48)	(47)
支付股息予本公司股東	17	(42)	(79)
融資項目的淨現金收入／(支出)		1,347	(97)
現金及現金等價物淨減少		(105)	(275)
於1月1日的現金及現金等價物		680	1,098
匯率變動的影響		(8)	(1)
於6月30日的現金及現金等價物(附註)		567	822

附註 現金及現金等價物分析

	於6月30日	
	2020	2019
帶利息銀行存款	347	598
銀行存款及現金	234	244
銀行存款及現金總額	581	842
減：存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款	(14)	(17)
減：銀行透支	–	(3)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	567	822

於報告期間結束時銀行存款及現金總額中，包括海外附屬公司所持236百萬港元之銀行存款(2019年6月30日：259百萬港元)，乃須受當時監管條例及外匯限制所限。

第97至112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2020年8月5日獲本公司董事局授權刊發。

中期財務報告已按照2019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2019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113頁。

中期財務報告所載有關截至2019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2019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。

持續經營

於該等財務報表採取持續經營基準時，本集團已評估新冠病毒對資金及財務資源、盈利能力、流動資金狀況、償還債務及其他融資安排的能力、供應鏈及服務需求的潛在影響。本集團已採取多項措施，向銀行及財務機構籌集資金，以滿足營運資金及長期資金需求。於2020年6月30日，本集團的尚未提取承諾銀行信貸為75億港元，且本集團流動資金狀況穩健，能夠應付其承擔(包括發展中項目的資金)。董事認為本集團狀況良好，足以妥善管理資金及其他業務風險，並因而認為採用持續經營會計基準編製財務報表實為妥當。

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：

會計期間
開始或之後生效

香港財務報告準則第16條的修訂，
新冠病毒相關租金優惠

2020年1月1日

除香港財務報告準則第16條的修訂外，本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效的新訂準則或闡釋。採納已修訂香港財務報告準則第16條，對本集團於本中期財務報告編製及呈列的本期間業績及財務狀況的影響如下文所述：

香港財務報告準則第16條的修訂，*新冠病毒相關租金優惠*

此修訂提供一項實際權宜方法，讓承租人無需評估直接因新冠病毒疫情而產生的若干合資格租金優惠（「新冠病毒相關租金優惠」）是否為租賃修訂，而是可按猶如其非租賃修訂的方式將租金優惠入賬。

本集團已選擇提早採用有關修訂，並應用於本集團於中期報告期內獲取的所有合資格的新冠病毒相關租金優惠。因此，收取的租金優惠已於觸發該等付款的事項或情況發生期間的損益中確認為負方可變租賃付款。這對於2020年1月1日的年初結餘並無影響。

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2020年及2019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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	截至6月30日止6個月							
須匯報分部收入*	834	2,101	409	486	91	204	1,334	2,791
未計利息、稅項、折舊 及攤銷前的須匯報 分部營業(虧損)/盈利	(282)	338	236	267	(49)	5	(95)	610
折舊及攤銷	(250)	(255)	(13)	(11)	(20)	(25)	(283)	(291)
分部營業(虧損)/盈利	(532)	83	223	256	(69)	(20)	(378)	319

* 分部收入分析

	2020	2019
酒店		
—客房	261	1,001
—餐飲	215	591
—商場及辦公室	253	309
—其他	105	200
	834	2,101
商用物業		
—住宅物業	261	265
—辦公室	51	51
—商場	97	170
	409	486
會所與服務		
—高爾夫球會	50	97
—經營山頂纜車	12	46
—半島商品	13	31
—其他	16	30
	91	204
總數	1,334	2,791

由於分部營業(虧損)/盈利與綜合損益表中呈列的營業(虧損)/盈利相同，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)/盈利的對賬。

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2020年6月30日及2019年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
須匯報分部資產		
酒店	24,824	25,231
商用物業	25,476	25,677
會所與服務	1,343	1,328
	51,643	52,236
不予分類資產		
遞延稅項資產	73	72
應收合資公司款項	55	56
衍生金融工具	1	–
銀行存款及現金	581	697
綜合資產總值	52,353	53,061

4. 融資費用 (百萬港元)

截至6月30日止6個月

	2020	2019
銀行貸款利息	55	57
租賃負債利息	72	71
其他貸款成本	20	20
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	147	148
衍生金融工具		
— 現金流量對沖，轉撥自權益	10	3
	157	151
減：利息支出资本化至		
— 發展中物業*	(62)	(50)
— 使用權資產#	(21)	(21)
	74	80

* 貸款成本按平均2.6%(2019年：2.7%)資本化

租賃負債利息按平均4.9%(2019年：5.0%)資本化

5. 淨融資費用後(虧損)／盈利(百萬港元)

淨融資費用後(虧損)／盈利乃經扣除／(計入)以下項目後計算：

	截至6月30日止6個月	
	2020	2019
攤銷	7	7
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	243	250
— 使用權資產	33	34
政府撥款及補貼	(47)	—

6. 稅項(百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2020	2019
本期稅項		
香港利得稅	28	63
海外稅項	4	7
	32	70
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	(26)	(4)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額		
(減少)／增加	(6)	1
	(32)	(3)
	—	67

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以16.5%(2019年：16.5%)的稅率計算。海外附屬公司的稅項則以相關司法權區適用的現行稅率計算。

中期財務報告

7. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股(虧損)/盈利－基本

	截至6月30日止6個月	
	2020	2019
本公司股東應佔(虧損)/盈利(百萬港元)	(1,197)	254
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,635	1,614
每股(虧損)/盈利(港元)	(0.73)	0.16

	2020	2019
	(百萬股)	(百萬股)
於1月1日已發行股份	1,634	1,613
向選擇以股份取代2019年末期現金股息 (2019年：2018年末期股息) 的股東發行及配發新股份的影響	1	1
於6月30日的已發行股份加權平均數	1,635	1,614

(b) 每股(虧損)/盈利－攤薄

截至2020年及2019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)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

8. 股息_(百萬港元)

(a) 中期期間應付本公司股東股息

	截至6月30日止6個月	
	2020	2019
中期期間結束後宣派及支付中期股息： 截至2020年6月30日止6個月不宣派 中期股息(2019年：每股4港仙)	-	65

中期期間結束後宣派的中期股息並未在報告期間結束後確認為負債。

(b) 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	
	2020	2019
屬於上一財政年度，並於中期期間核准及支付末期股息 每股9港仙(截至2018年12月31日止年度：每股16港仙)	147	258

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2020年1月1日	950	3,121	8,981	5,007	3,113	21,172	33,219	54,391
匯兌調整	(20)	(47)	(65)	(21)	(159)	(312)	(36)	(348)
增置	-	21	4	35	559	619	26	645
出售	-	(20)	-	(11)	-	(31)	-	(31)
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	(365)	(365)
於2020年6月30日	930	3,075	8,920	5,010	3,513	21,448	32,844	54,292
代表：								
成本	930	3,075	8,920	5,010	3,513	21,448	-	21,448
估值-2020	-	-	-	-	-	-	32,844	32,844
	930	3,075	8,920	5,010	3,513	21,448	32,844	54,292
累計折舊及減值虧損：								
於2020年1月1日	384	270	4,349	3,855	-	8,858	-	8,858
匯兌調整	(12)	-	(41)	(20)	-	(73)	-	(73)
期內計提	-	33	98	145	-	276	-	276
出售時撥回	-	(16)	-	(11)	-	(27)	-	(27)
減值撥備	-	-	93	-	-	93	-	93
於2020年6月30日	372	287	4,499	3,969	-	9,127	-	9,127
賬面淨值：								
於2020年6月30日	558	2,788	4,421	1,041	3,513	12,321	32,844	45,165
於2019年12月31日	566	2,851	4,632	1,152	3,113	12,314	33,219	45,533

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

截至2020年6月30日止6個月，本集團購入成本值645百萬港元的固定資產項目，其中484百萬港元是關於發展倫敦及仰光項目產生的成本(截至2019年6月30日止6個月：721百萬港元，其中444百萬港元是關於發展倫敦及仰光項目產生的成本)。截至2020年及2019年6月30日止6個月，本集團所出售的物業、廠房及設備項目價值不高。

(c) 減值虧損

本集團根據會計政策評估其固定資產(投資物業除外)於報告日期的可收回金額。基於該項評估，董事認為由於新冠病毒的爆發造成業務中斷，以及基於6.5年的相對較短的餘下租期，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2020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2019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，投資物業錄得淨虧損365百萬港元(截至2019年6月30日止6個月：102百萬港元收益)，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26套豪華公寓，為倫敦半島酒店開發項目的一部分。地盤整體的土地面積約為67,000平方呎，計劃中的公寓總樓面面積約為119,000平方呎。

供出售的發展中物業的結餘將於超過一年後收回或確認作銷貨成本。

上述公寓買家支付的預訂費用及預售按金(如有)將根據英國當地法例由律師透過代管賬戶持有。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2020年 6月30日	於2019年 12月31日
應佔淨資產(附註11(b))	598	665
借予合資公司貸款(附註11(c))	521	521
	1,119	1,186

(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 (2019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	831,301,400 土耳其里拉 (2019年12月31日： 487,800,000 土耳其里拉)	50%	酒店投資

* PIT於2016年2月10日註冊成立，本集團於此合資公司之權益由本公司間接持有。PIT擁有土耳其伊斯坦堡Salipazan 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2020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593百萬港元(2019年12月31日：843百萬港元)及61百萬港元(2019年12月31日：5百萬港元)。

(b) 應佔淨資產減少主要由於上海外灘半島公司的虧損，以及PIT為其發展中的伊斯坦堡半島酒店作減值撥備，該發展進度受施工工地事件以及近期新冠病毒疫情影響而出現不可預見的延誤。經考慮伊斯坦堡半島酒店的30年固定年期租約(自2014年2月起計)，不明朗的經濟情況，持續地緣政治緊張，當地貨幣大幅貶值，以及預期酒店延遲開業，管理層聘請了獨立估值師重估伊斯坦堡半島酒店的價值。經重估後，董事認為為該項目的賬面值減值472百萬港元(約佔酒店完工時的成本20%)的做法合適。本集團應佔的減值撥備為236百萬港元，並已包含在綜合損益表的應佔合資公司業績之中。

中期財務報告

11. 合資公司權益 (百萬港元) 續

- (c) 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。
- (d) 上海外灘半島酒店有限公司已抵押其物業(包括其土地使用權)，以作為2,500百萬人民幣(2,736百萬港元)信貸額的抵押品(2019年12月31日：2,500百萬人民幣(2,786百萬港元))。於2020年6月30日，已提取貸款為859百萬人民幣(940百萬港元)(2019年12月31日：953百萬人民幣(1,062百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,491百萬人民幣(2,726百萬港元)(2019年12月31日：2,653百萬人民幣(2,957百萬港元))。
- (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2020年 6月30日	於2019年 12月31日
非流動資產	2,311	2,410
銀行存款及現金	155	95
持作出售公寓及其他流動資產	457	607
流動負債	(302)	(248)
非流動負債	(2,299)	(2,447)
淨資產	322	417

截至6月30日止6個月

	2020	2019
出售公寓所得款項	198	-
酒店收入及租金收入	104	259
	302	259
已出售公寓的賬面價值*	(181)	-
存貨成本及營業費用	(109)	(186)
	(290)	(186)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	12	73
折舊	(45)	(51)
淨融資費用	(26)	(31)
扣除非營業項目前虧損	(59)	(9)
扣除稅項後非營業項目**	(10)	2
期內虧損	(69)	(7)
本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司的業績	(35)	(4)

* 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。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(2019年：零)，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市場的未變現重估虧損。

12. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
聯營公司權益	541	588

(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441百萬港元(2019年12月31日：439百萬港元)。該等貸款乃按本集團於19 Holding持有的股權比例提供，並按3.25%的利率計息，且須於2022年12月償還。
- (c) Majestic已將其酒店物業抵押，作為224百萬歐元(1,952百萬港元)(2019年12月31日：224百萬歐元(1,956百萬港元))信貸額的抵押品。於2020年6月30日，已提取貸款為224百萬歐元(1,952百萬港元)(2019年12月31日：224百萬歐元(1,956百萬港元))。於2020年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為543百萬歐元(4,732百萬港元)(2019年12月31日：553百萬歐元(4,828百萬港元))。
- (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)(2019年12月31日：145百萬美元(1,131百萬港元))信貸額的抵押品。於2020年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為45百萬美元(352百萬港元)(2019年12月31日：50百萬美元(390百萬港元))。於2020年6月30日，已提取貸款為126百萬美元(983百萬港元)(2019年12月31日：127百萬美元(991百萬港元))。

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	
	2020	2019
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	(84)	80
折舊	(129)	(128)
利息	(41)	(42)
來自持續經營業務的淨虧損	(254)	(90)
其他全面收入	-	-
全面收入總額	(254)	(90)
本集團應佔聯營公司的業績	(50)	(18)

13. 酒店經營權

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

14. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
應收貿易賬項	209	300
租約按金、預付費用及其他應收款項	433	409
可收回稅項	3	2
	645	711

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123百萬港元(2019年12月31日：137百萬港元)。預期所有其他應收貿易賬項及其他應收款項均會於一年內收回或確認作支出。

由於本集團客戶眾多，故信貸風險並不集中。本集團維持既定信貸政策，以確保信貸只提供予擁有良好信貸記錄的客戶。在本集團經營租約的租金收入方面，一般會預先收取租金和持有充足的租約按金以抵銷潛在的信貸風險。故此，本集團一般不會向客戶收取抵押品。

14. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)續

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
本期	187	263
逾期少於一個月	10	23
逾期一至三個月	4	10
逾期超過三個月但少於十二個月	8	4
逾期金額	22	37
	209	300

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2020年 6月30日	於2019年 12月31日
應付貿易賬項	55	147
應付利息	7	8
應付物業、廠房及設備款項	160	212
租客按金	340	361
賓客按金及禮券	246	228
高爾夫球會籍按金	79	84
其他應付款項	480	674
按攤銷成本計量的金融負債	1,367	1,714
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(206)	(234)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,161	1,480

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299百萬港元(2019年12月31日：328百萬港元)。預期所有其他應付貿易賬項及其他應付款項均會於一年內清償或確認作收入或於接獲通知時償還。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
少於三個月	37	134
三至六個月	7	8
超過六個月	11	5
	55	147

中期財務報告

16. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於2020年 6月30日	於2019年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	16,480	14,465
未承諾貸款額(包括銀行透支)	399	407
	16,879	14,872
於2020年6月30日/2019年12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	8,951	7,587
未承諾貸款額(包括銀行透支)	-	6
	8,951	7,593
減：未攤銷融資費用	(65)	(69)
	8,886	7,524
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	1,298	1,114
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	-	-
	1,298	1,114
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	1,628	984
二至五年	5,665	5,137
五年以上	360	358
	7,653	6,479
減：未攤銷融資費用	(65)	(69)
長期銀行貸款的非流動部分	7,588	6,410
帶利息貸款總額	8,886	7,524

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2020年6月30日		於2019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	1,634	5,732	1,613	5,509
根據以股代息計劃發行的股份	15	105	21	223
於2020年6月30日／2019年12月31日	1,649	5,837	1,634	5,732

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2020年6月30日，金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。提供予聯營公司的貸款(附註12)的到期期限較短，且該等貸款的賬面值與其公允價值相若。提供予合資公司的貸款(附註11(c))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2020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2020年6月30日			於2019年12月31日		
	已訂約	已授權 惟未訂約	總計	已訂約	已授權 惟未訂約	總計
現有物業及新項目的 資本承擔	2,266	3,655	5,921	2,962	4,139	7,101
本集團應佔的合資 公司及聯營公司 資本承擔	357	364	721	347	488	835
	2,623	4,019	6,642	3,309	4,627	7,936

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2019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2020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92頁至第112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2020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2020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

2020年8月5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

意見回應

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

股東服務

查詢股份過戶登記，請聯絡本公司的股份登記處：

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

客戶服務熱線：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990/2529 6087

電郵：hkinfo@computershare.com.hk

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

預訂及聯絡地址

酒店

香港半島酒店

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

上海半島酒店

中國上海市中山東一路32號
(郵編：200002)
電話：+86-21 2327 2888
傳真：+86-21 2327 2000
電郵：reservationpsh@peninsula.com

王府半島酒店

中國北京王府井金魚胡同8號
(郵編：100006)
電話：+86-10 8516 2888
傳真：+86-10 6510 6311
電郵：reservationpbj@peninsula.com

東京半島酒店

日本100-0006東京都千代田區
有樂町1-8-1
電話：+81-3 6270 2888
傳真：+81-3 6270 2000
電郵：reservationptk@peninsula.com

曼谷半島酒店

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

馬尼拉半島酒店

菲律賓馬尼拉都會區馬加地市
Ayala及Makati Avenue交界1226號
電話：+63-2 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

泰國鄉村俱樂部

泰國北柳府Bangpakong區
Thambon Pimpa Bangna-Trad Km. 35.5
88 Moo 1號(郵編：24130)
電話：+66 38 562 700
傳真：+66 38 562 736
電郵：inquiry@thaicountryclub.com

鶉園高爾夫球會

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

半島商品有限公司

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

大班洗衣有限公司

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

網址

香港上海大酒店有限公司

www.hshgroup.com

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

泰國鄉村俱樂部

www.thaicountryclub.com

鶉園高爾夫球會

www.quailodge.com

半島商品有限公司

www.peninsulaboutique.com

大班洗衣有限公司

www.taipanlaundry.com



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

www.hshgroup.com

