

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



## THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00045) website: www.hshgroup.com

### 2018 年全年業績

## 摘要

### 主要財務業績

- 收入增加7%，達6,214百萬港元(2017年：5,782百萬港元)。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加9%，達1,550百萬港元(2017年：1,422百萬港元)
- 股東應佔盈利為1,243百萬港元(2017年：1,155百萬港元)，此金額已計入物業重估收益淨額523百萬港元(2017年：609百萬港元)
- 每股盈利0.78港元(2017年：0.73港元)
- 基本盈利\*為765百萬港元(2017年：801百萬港元)，此金額已計入本集團應佔其位於上海的合資公司出售公寓的收益25百萬港元(2017年：150百萬港元)。不計此項收益，本集團的基本盈利上升14%至740百萬港元(2017年：651百萬港元)
- 我們的資產負債狀況維持穩健，淨債務與資產總值比率為12%，而現金利息保障倍數為12.8倍
- 末期股息為每股16港仙(2017年：每股16港仙)，2018年度派發之股息總額為每股21港仙(2017年：每股20港仙)
- 於2018年12月31日，股東資金為38,941百萬港元(2017年：38,175百萬港元)，即每股價值為24.14港元(2017年：每股24.02港元)

\* 基本盈利並不包括未變現的物業重新估值變動的除稅後影響及其他非營業項目的影響。

## 財務摘要

	2018	2017	增加／ (減少)
<b>綜合損益表</b> (百萬港元)			
收入	<b>6,214</b>	5,782	7%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>1,550</b>	1,422	9%
營業盈利	<b>1,008</b>	919	10%
股東應佔盈利	<b>1,243</b>	1,155	8%
每股盈利 (港元)	<b>0.78</b>	0.73	7%
基本盈利*	<b>765</b>	801	(4%)
股息	<b>338</b>	318	6%
每股股息 (港仙)	<b>21</b>	20	5%
股息比率 (倍)**	<b>2.3x</b>	2.5x	(8%)
利息保障倍數 (倍) <sup>△</sup>	<b>19.4x</b>	10.6x	83%
現金利息保障倍數 (倍) <sup>△△</sup>	<b>12.8x</b>	11.9x	8%
加權平均總利率	<b>2.3%</b>	2.2%	0.1pp
<b>綜合財務狀況表</b> (百萬港元)			
資產總值	<b>48,992</b>	48,520	1%
經審核股東應佔淨資產	<b>38,941</b>	38,175	2%
經調整股東應佔淨資產 <sup>#</sup>	<b>42,688</b>	41,725	2%
經審核每股淨資產 (港元)	<b>24.14</b>	24.02	—
經調整每股淨資產 (港元) <sup>#</sup>	<b>26.46</b>	26.26	1%
淨借貸	<b>5,917</b>	5,521	7%
營業資金與淨負債比率 <sup>##</sup>	<b>21%</b>	21%	—
淨債務與歸屬股東應佔權益比率	<b>15%</b>	14%	1pp
淨債務與資產總值比率	<b>12%</b>	11%	1pp
<b>綜合現金流量表</b> (百萬港元)			
稅前營業項目的淨現金收入	<b>1,436</b>	1,369	5%
現有資產的資本性開支	<b>(426)</b>	(601)	(29%)
新項目／新投資的資本性開支	<b>(1,208)</b>	(1,097)	10%
<b>股價資料</b> (港元)			
最高股價	<b>13.48</b>	17.12	
最低股價	<b>10.00</b>	8.27	
於年結日的收市股價	<b>11.10</b>	11.60	

\* 基本盈利不包括未變現物業重新估值變動的除稅後影響以及其他非營業項目的影響

\*\* 股息比率乃按基本盈利除以股息計算

△ 利息保障倍數按營業盈利除以淨利息計算

△△ 現金利息保障倍數按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利除以實付淨利息計算

# 經調整股東應佔淨資產及經調整每股淨資產乃調整本集團的酒店及高爾夫球場至除稅後的公允市值計算，該等公允值乃根據獨立物業估值師進行的估值計算

## 指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去已付稅項及已付淨利息後與淨債務的比率

pp 代表百分點

# 行政總裁策略回顧

## 1. 歷史、願景及發展策略

香港上海大酒店於1866年成立，擁有150多年的歷史，相信是世界上歷史最悠久並一直營運至今的酒店集團。本公司的旗艦酒店香港半島酒店於2018年慶祝創業90周年，本年報亦以此慶典為焦點主題。

在這悠長發展過程中，我們在香港以及世界各地市場曾經歷多次影響深遠的政治和經濟變動，惟本公司始終秉承以下的核心理念和價值觀：

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

這些價值觀已昇華成為本公司精簡清晰的願景，而發展、擁有和經營少數享譽全球的頂級酒店，亦是本人出任集團行政總裁17年來一直堅守的經營理念。

當中的關鍵策略是堅持全資或合資持有每間酒店的股權，以便全權或與其他股東共同監察各酒店項目的設計、質素、營運和資本支出。因此，若非擁有酒店股東身份，我們亦無意只以管理合約方式經營酒店。我們著眼於長遠發展，致力維持及提升資產及營運質素，冀望憑藉各物業長期的資本增值及經營收入持續增長，為股東創造可觀回報。

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

## 2. 業務概覽

本集團目前在香港、上海、北京、東京、紐約、芝加哥、洛杉磯、巴黎、曼谷和馬尼拉等大城市擁有並經營10間半島酒店。多年以來，我們持續作出重大投資提升這些物業的質素和狀態，最近期例子包括先後於2014年、2016年及2017年完成香港半島酒店、芝加哥半島酒店及王府半島酒店的龐大翻新工程。全球10間半島酒店皆以一流服務為尊，得以在2019年2月全部榮獲《福布斯》五星評級，是全球唯一旗下所有酒店均獲此殊榮的酒店集團。

酒店分部於2018年取得佳績，當中香港半島酒店和東京半島酒店錄得強勁經營業績，而曼谷和巴黎半島酒店的業績則有好轉。本人欣然匯報，王府半島酒店和芝加哥半島酒店完成龐大翻新工程後收入均有所提升，而芝加哥半島酒店於2019年2月更獲《貓途鷹》網站(Tripadvisor)評為「美國最佳豪華酒店」第一位。此外，就其當地市場環境而言，上海、比華利山、紐約和馬尼拉的半島酒店業績亦令人滿意。

倫敦、伊斯坦堡和仰光三家半島酒店的建築工程進度理想，預計2019年6月可以舉行倫敦半島酒店平頂儀式。

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

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

山頂纜車同屬會所及服務分部，由本集團經營達130年之久，是香港最歡迎的旅遊景點之一，每年吸引超過600萬名遊客。2018年10名山頂纜車的經營權獲批續期10年至2035年，山頂纜車改善工程亦得以展開，該項目涉資684百萬港元，計劃由公司內部全額出資，預期2021年完工。

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

### 3. 財務業績及財務規劃

我們身兼持有者和經營者身份的業務模式需要大量資本，但有助控制現有資產質素的提升及掌握投資新發展項目的時機，確保產品素質達到一致的最高標準，同時能為賓客提供度身訂造的獨特體驗。

本集團的資產收益隨著時間而增長，經營收益不斷上升，加上物業升值，可長遠為股東創造可觀的回報，旗艦物業香港半島酒店是最佳例證：酒店於1928年落成時，建設成本達3百萬港元，在當年確實是為數不菲，如今物業估值已升至逾120億港元。

有賴我們持續投資及提升物業資產質素，本公司的重估每股淨資產值由2002年的每股10.03港元增至2018年的每股26.46港元。

我們現正投資於未來，往後幾年的重點工作是確保倫敦、伊斯坦堡和仰光的半島酒店項目順利落成，山頂纜車升級工程亦能順利竣工。鑒於這些項目需要龐大資本投入，我們一直審慎監控公司的財務狀況，並制定穩健的資金管理策略，積極主動估算未來資金的需求。我們維持充足的現金儲備，並獲主要金融機構批出充裕借貸額度，確保為公司有充足資金推行發展項目。目前，我們的淨負債與總資產比率為12%，計及預期需要承擔的新開發項目等財務責任，這屬於合理水平。

本人欣然宣佈，我們在2018年錄得理想業績，綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(包括本集團實際應佔其聯營公司及合資公司的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利)較去年增加6%至1,680百萬港元，股東應佔盈利淨額較去年增加8%至1,243百萬港元，當中包括重估本集團投資物業產生的增值523百萬港元(2017年：609百萬港元)。基本盈利為765百萬港元(2017年：801百萬港元)，其中包括集團於上海的合資公司應佔的出售公寓收益25百萬港元(2017年：150百萬港元)。剔除公司應佔的公寓已變現收益後，基本盈利較去年增加14%至740百萬港元。

年內，大部份投資新項目的現金來自營運資金，金額為1,383百萬港元，正常資本開支為426百萬港元，新項目的開支為1,208百萬港元。經計及所有資本開支、已支付的利息及股息後，本公司的淨現金流出為393百萬港元。

#### **4. 推動業務發展**

我們認為，就算時代變遷，豪華酒店的基本要素亦無改變。半島酒店的客房除了裝潢氣派華麗、空間寬敞舒適、設計優雅高貴以外，也具備完善的前堂和後堂設施，服務人員無微不至，致力為賓客提供尊貴細緻的個人化服務。半島的一流服務獲得知名刊物和機構的高度認可和讚譽。



我們一直堅守以人為本的信念，通過先進科技不斷改進賓客服務。我們的科技督導委員會職責範圍廣泛，包括研發「未來的酒店客房」概念、研究機器人和數據分析以及加強企業和創新精神。我們的內部研發部門專門負責設計客房科技，並如其他酒店集團一樣投資開發數據庫系統，了解賓客的過往體驗和喜好。然而，我們與別不同之處在於員工摯誠了解賓客的需要，用心思考運用資訊提升服務水準。我們的酒店規模小但豪華精緻，員工可以專注為賓客提供個人化尊貴服務。酒店管理層在每天早晨例會中會細緻及保密地複核個別住客的入住日期及喜好，確保為其提供無微不至的服務。

收集數據令我們更有效地提供個人化服務。但隨著網絡安全威脅不斷上升，個人私隱和安全變得極其重要，我們必須爭取客戶信賴，令其信任我們使用其個人資料的方式。我們明白必須以透明及負責的態度處理客人的個人資料，並且以符合《通用數據保障條例》(GDPR)的要求為首要任務。

在2018年，我們推出多項鼓勵創新的措施，其中包括「萬花筒培育計劃」(Kaleidoscope Lab)。該計劃是由科技督導委員會督導下與史丹福國際研究機構(SRI International)合作推行，相信是世界首個豪華酒店科技初創培育計劃。我們期待兩間入選首輪項目的初創公司一展所長，締造豐碩的研究成果。

賓客體驗的另一個要素是領略酒店所在城市的文化、風俗和歷史。今時今日，酒店住宿不再局限於用餐和就寢。我們的高品味賓客期望通過獨特體驗豐富整個旅程，因此我們推出「半島學堂」活動。賓客入住半島酒店期間可以體驗感受當地風土人情，欣賞當地建築及藝術文化，因為入住半島酒店已成為客人遊歷當地經驗的重要一環。我們未來幾年的策略營銷計劃著重於藝術欣賞和支持當地藝術家，並準備在全球半島酒店推行「藝術迴響」當代藝術計劃，2019年3月率先在香港推出。

我們精心設計薈萃半島特色的服務和象徵元素，有助鞏固半島品牌形象及提升品牌知名度，例如大堂茶座供應的半島下午茶、半島酒店門僮、半島酒店大門前的石獅子，以及多種豪華交通接送工具，包括多家酒店頂層上的直升機坪設施。我們除了在上海半島酒店提供半島豪華遊艇服務，在2018年亦為香港半島酒店配置全新半島豪華遊艇供客人租用。

我們也專注推動中國內地業務，集團高級行政人員每季召開大中華區業務會議，檢討大中華區業務和顧客對半島品牌的忠誠度。上海半島酒店和王府半島酒店已推出在線支付，香港半島酒店亦即將啟用這支付服務。我們正在整合大中華區銷售和市場推廣資源，並擴大PenClub(集團特選旅行社合作計劃)與中國夥伴的合作，並加強酒店購物商場的業務。

全球半島酒店致力提升餐飲體驗，讓賓客發掘創新美食及飲品，同時增廣見聞。集團旗下的特色餐廳質素超群，裝潢精緻優雅，同時精益求精，務求廣獲大眾青睞，賓客樂於重臨惠顧享受獨特體驗。本集團目前正重新制定特色餐廳的未來發展策略，定下以「賓客體驗」為關鍵要素。2018年芝加哥半島酒店頂層酒吧Z Bar隆重開業，坐擁城市美景，其概念創新裝潢時尚，更在社交媒體獲得廣泛關注。

在2018年，我們加強投資數碼營銷市場推廣及更新peninsula.com網站，為訪客提供360度全景視頻和其他實用功能，更新增欄目轉載社交媒體用戶分享的內容。

## 5. 風險管理

我們的業務性質使然，在推行業務策略時面對風險和不明朗情況。去年，我們發現部分風險情況有所變化，因此必須重新檢討及調整日後應對那些風險的方法。

由財務總裁擔任主席的集團風險管理委員會定期檢討各營運單位及新發展項目的風險紀錄冊，並監察集團主要及潛在風險。為應對此類風險，我們會定期評估風險管理及監控，並採用「五步風險管理方法」，確保風險評估程序及內部監控制度運作與時並進。

我們在2018年就各營運單位面對的風險作出更全面的分析，也舉辦了一系列風險工作坊為200多名高級員工提供相關培訓。

我們面對的主要風險亦有變化，如香港遭遇超級颱風吹襲，突顯了氣候變化導致極端天氣的概率增加，全球推行的私隱法例如《通用數據保障條例》等日趨嚴格，亦增加了遵循規條的難度，加上網絡犯罪日增亦令我們面對更大的數據安全風險。

## 6. 以人為本 培育人才

服務賓客的員工代表著半島品牌形象，他們細心周到無微不至，令賓客稱心滿意。他們不但預先設想客人所需，甚至主動提供意想不到的貼心服務，並時刻守護集團的優秀傳統及產業，嚴守半島的營運標準。

我們的獨特企業文化，令員工像大家庭般團結親和。為激勵員工更積極投入，我們非常重視員工的培訓及其事業發展，對員工關懷備至，主張賦能授權，營造充滿自豪感和愉快的工作環境。旅遊業員工流失率一般偏高，但本集團員工自願離職率遠較同業為低。香港半島酒店有超過三分之一的員工任職10年以上，更有同一家庭的三代人同時在酒店任職，實在令人欣慰。

每間新的半島酒店開業前，我們會甄選部分員工出任「半島大使」，然後委派他們到其他半島酒店接受全面培訓，隨後調回新酒店成為開業團隊成員及領袖，向其他同事分享及介紹半島文化與實務方式。

我們努力吸納有潛質的人才，並在世界一流酒店學院重點招聘。我們的企業管理培訓生計劃吸引了數百人申請，經過嚴格選拔，甄選出最優秀的人才加盟，祈望日後可晉身集團的領導層。我們深明員工多元化的優勢，通過少數族裔計劃聘請香港的少數族裔人士。

我們在2018年展開新的全球僱主品牌推廣，為三個新項目及各營運單位招聘所需的員工。此外，我們進行了員工體驗調查以及推行新的入職和離職程序，以便深入研究提升員工的工作體驗的方法。在企業層面，我們實施了「2025革新」(WorkPlace 2025)，旨在令工作環境與時並進，改善內部溝通，傳承集團獨特企業文化及處理業務時更敏銳靈活。

截至2018年12月31日，本集團共有7,594名全職員工。

## 7. 尊尚傳承願景

我們銳意在環保及業務領域推行可持續發展理念，因為本公司的業務表現與我們居住和工作的城市和社區的福祉息息相關。我們推動各種平台、培訓工作坊及措施，提高公司上下的意識，使員工認同可持續發展理念之餘，更於日常生活中身體力行，令可持續發展亦成為集團業務經營的原則。我們不忘以合乎商業原則的方式推行可持續發展，評估計算投資環保措施產生的回報及效益，並研究可持續發展措施可以提高哪些業務的價值。

我們為賓客提供更環保的服務卻不損產品和服務質素。在2018年，我們宣佈全球營運單位停用塑料飲管，為在2020年前停用即棄塑膠物料的目標邁出關鍵第一步，因為要解決嚴重的塑料污染問題，必須停用即棄塑膠物料。我們亦致力採購環保海產，並推出了「半島天然美食」，以本地食材烹調美味營養佳餚。我們更不遺餘力減少廚餘，產品和包裝盡量採用森林管理委員會(FSC)認證的紙張物料。

雖然面對《企業責任及可持續發展報告》列出的挑戰，我們在提升能源和用水效益方面進展理想，亦陸續實現「尊尚傳承2020願景」策略中超過85%的目標。自推行「尊尚傳承2020願景」策略以來，本集團更清楚認識到可持續發展的結構性問題及複雜性質，通過重新評估「尊尚傳承」策略，確認應對問題必須與其他業務夥伴攜手制訂解決方案。我們將集中力量，專注於「賓客、員工及所屬城市」這三大領域，配合整體業務和投資策略。



## 8. 展望

展望未來，儘管全球面對不明朗因素，我們經營業務的部分地區亦面對不穩定的地緣政治，但目前整體業務尚屬穩定，對未來亦審慎樂觀。誠如上述，我們正落實多項新策略如推動中國內地業務、改善餐飲策略及加強數據分析，以推動來年業務發展。

我們深信香港旅遊業將持續增長，而廣深港高速鐵路香港段和港珠澳大橋通車後，過夜訪港旅客數量將會增加。

日本將舉辦2019年世界盃橄欖球賽及2020年東京奧運會，我們已接獲這兩項盛事舉行期間的房間預訂，因此對日本的業務感到樂觀。我們認為美國和中國內地豪華酒店業前景相對穩定，王府半島酒店已完成龐大翻新工程，我們將盡量發揮其業務增長的潛力。法國的「黃背心」運動對巴黎半島酒店帶來不利影響，我們會繼續密切監控。倫敦、伊斯坦堡和仰光半島酒店預期於2021年起陸續開業後，將進一步加強半島品牌的影響力。

我們欣然得悉，香港、上海和北京半島酒店購物商場與多位新舊租戶訂立租約及續約，市場對我們的香港豪華住宅租賃需求亦十分強勁。集團早前向股東發出通知，山頂纜車將於2019年展開第一階段升級工程，山頂纜車須要停運數個月，將會影響纜車業務。我們預期工程對2019年及2020年的業績亦有影響，但長遠而言有助大幅改善遊客的體驗及提升香港旅遊業形象。

總括而言，本公司的財務狀況保持穩健，有賴管理團隊和員工積極主動、敬業樂業及努力實現公司的長遠目標。我們深信要成為世界一流酒店企業，事無大小必須一絲不苟，堅持優質服務，以及有優秀後勤員工的支持。集團領導團隊力求完美的信念，亦體現於各總經理、設計師、項目團隊、營運團隊及合作夥伴精益求精的態度，矢志建立享譽世界的酒店品牌，堅持實踐獨特品牌定位。本人謹此衷心感謝全體同仁多年來為公司的傑出成就作出重大貢獻。

## 營運業績回顧

2018年，本集團的經營業績表現理想。酒店業務得益於半島酒店品牌的雄厚優勢，是世界公認的頂級酒店品牌之一，加上物業業務表現穩定，足以抵消酒店業的週期影響。雖然中美貿易戰、英國脫歐談判及其他環球事態未見明朗，但在過去一年，我們的業務市場整體大致穩定，大部分業務亦錄得盈利增長。

### 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

酒店	收入	變動	按當地 貨幣計
	百萬港元	按港元計	
<b>綜合酒店</b>			
香港半島酒店	1,352	4%	4%
王府半島酒店	326	34%	32%
紐約半島酒店	720	3%	3%
芝加哥半島酒店	624	10%	10%
東京半島酒店	868	5%	3%
曼谷半島酒店	292	15%	10%
馬尼拉半島酒店	237	1%	5%
<b>非綜合酒店</b>			
上海半島酒店	599*	-1%	-3%
比華利山半島酒店	610	-3%	-3%
巴黎半島酒店	584	12%	8%

\* 不包括出售公寓所得款項

### 香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	1,352百萬港元	+4%
出租率		-5pp
平均房租		+20%
平均可出租客房收入		+12%

在2018年，香港旅遊業市場持續改善，過夜訪港旅客按年增長4.9%。尖沙咀海濱區域完成發展工程重新開放後，定必成為富吸引力的旅遊目的地，而我們亦致力與業界及政府部門合作，推廣九龍區及香港整體的旅遊業。

本集團的旗艦酒店**香港半島酒店**慶祝成立90周年誌慶，我們舉辦了多項社區活動，並以一群在集團辛勤服務多年的員工為活動焦點，表揚他們竭誠為賓客提供難忘的體驗。有賴集團全體員工的努力，香港半島酒店於雜誌《旅遊休閒》(Travel + Leisure)主辦的「2018年度全球最佳酒店大獎」中喜獲「香港最佳城市酒店」殊榮，而香港半島酒店的粵菜廳嘉麟樓亦於2018年12月再次獲選為「米芝蓮星級」餐廳。

過去一年，我們在平均房租方面佔有市場領導地位，平均可出租客房收入亦見大幅上升。

我們推行了多項新計劃，包括推出「半島豪華遊艇」。該遊艇屬於Sunseeker Manhattan 60型號，全長19米，可供賓客租用舉辦私人活動及遊覽維港之用。此外，我們亦繼續展出創意藝術作品，展出哥倫比亞藝術家Fernando Botero的銅質雕塑作品及繪畫，有關展覽將一直舉辦至2019年。

半島商場租務情況理想，出租率達87%。半島辦公大樓業績持續向好，2018年出租率達97%，近期前景穩定。

### 上海半島酒店

上海半島酒店		
收入	508百萬人民幣	-3%
出租率		-2pp
平均房租		+2%
平均可出租客房收入		-1%
出售公寓所得款項	105百萬人民幣	

**上海半島酒店**在平均房租方面仍然穩佔市場領導地位，得益於套房預訂暢旺及多個高規格團體的入住所致。但鑒於市場競爭激烈，酒店在2018年的出租率及平均可出租客房收入則表現偏軟。

上海的國際旅客人數較去年增長2%，豪華酒店客房亦錄得雙位數的百分比增長。中國內地市場繼續是我們最大的收入來源，美國及香港市場則保持穩健，而日本、新加坡及拉丁美洲市場需求亦見暢旺。我們加強於中國內地社交媒體上的曝光率，透過網上平台吸引更多賓客，因此，中國內地市場業務於年內錄得強勁增長。

酒店2018年的宴會收入偏軟，但餐飲服務繼續獲得好評及獎項。上海半島酒店的艾利爵士露台，於2018年成為中國內地唯一的酒吧榮獲《Condé Nast Traveler》雜誌評選為「全球十大頂層酒吧」。上海半島酒店仍是中國內地唯一一家擁有兩家獲得米芝蓮星餐廳的酒店。

半島酒店商場全年出租率達89%，而近期的出租率亦呈上升趨勢，還有多個令人期待的新時裝品牌進駐。毗鄰酒店的「外灘源壹號」前身為英國領事館主樓，自2017年起由上海半島酒店全面管理及營運，使集團的服務、設施及活動場地更加多元化。

年內，上海半島酒店持續與當地社區建立聯繫，舉辦第二屆大型瑜伽活動，並且與「許忠大師及其友人」於「外灘源壹號」合辦慈善音樂會，所得善款捐贈予中國內地的慈善機構。

本集團持有上海半島酒店綜合項目的50%權益，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2018年底合共售出29個單位，其中一個單位於2018年內售出。

## 王府半島酒店

王府半島酒店* 2017年進行翻新		
收入	276百萬人民幣	+32%
客房收入	121百萬人民幣	+74%
出租率		+11pp
平均房租		+3%
平均可出租客房收入		+24%

王府半島酒店於2017年完成大型翻新工程，將原有的525間客房改建成230間典雅套房，房間面積冠絕北京，亦躋身全中國最寬敞的豪華酒店客房之列。翻新後，酒店有幸入選「2018 Condé Nast Traveler熱榜」以及《Town & Country》雜誌頒發的「全球最佳新酒店—亞洲及印度洋區」大獎，成為去年最佳的新開業酒店之一。酒店的平均可出租客房收入及出租率均錄得按年增幅，而房租更於2018年領先同業，全因酒店著力發展外交及高規格團體業務。剛完成翻新的雲露台酒廊於2018年6月開業，坐擁優美的都市景觀。半島酒店商場仍然保留了大部分頂級高端品牌租戶，並引入了廣受賓客青睞的新時尚奢華品牌進駐。

經過翻新的王府半島酒店成為集團首個在北京獲得「建築研究組織建築環境評估法」(簡稱BREEAM))「良好」級別認證的酒店項目，是我們實施尊尚永續策略的重大成就。相關措施包括採用節能LED燈，透過符合可持續發展的途徑採購大部分的木工原料及傢俱材料，以及避免使用有害的膠水、油漆、牆紙及地氈。

2018年是中國的土耳其旅遊年，王府半島酒店舉辦藝術鑒賞活動以支持這項盛事，年內酒店接待四位著名的土耳其藝術家入住酒店，並展出他們的佳作。

## 東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	122.2億日圓	+3%
出租率		+2pp
平均房租		+6%
平均可出租客房收入		+8%

在2018年，赴日旅客人數急增20%，在2020年東京奧運會舉行之之前，零售支出及基礎設施投資亦顯著增加。在此佳境下，**東京半島酒店**年內表現強勁，並於《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure)主辦的「2018年度全球最佳酒店大獎」連續第二年獲評為「最佳城市酒店」五強第一位。

2018年經營業績錄得增長，是該酒店開業十年來的最佳業績，平均可出租客房收入及平均房租均有所增加，出租率亦有所上升。此乃得益於我們提高套房出租率的策略，該策略於第一季度櫻花季節尤其成功。有賴來自美國、中東及泰國的業務增長，有助抵銷日本國內旅遊市場略顯疲軟的情況，而中國內地的業務亦保持強勁。來自中東的業務及酒店網上銷售均見增長。

Peter餐廳可俯瞰東京皇居，飽覽東京的天際線景色。年內，餐廳表現出色，我們更與四位獲獎的日本廚師緊密合作，呈獻限期供應的佳餚美饌，深受賓客歡迎。我們現正籌備於2019年開設全新的壽司餐廳，並將由「米芝蓮二星」主廚增田勵主理。此外，水療業務憑藉多項創新療程及獨家產品系列，取得強勁的收入表現。

隨著2019年欖球世界盃及2020年東京奧運會日漸臨近，赴日旅客人數將維持於健康的水平，我們對未來一年的前景態度樂觀，並推行了全新的「東京尊鑰」(Keys to the City)專屬服務，讓入住東京半島酒店的賓客享受「東京限定」最佳體驗。

酒店員工自發當義工參加各種社區活動，包括為當地孤兒院製作飯糰及捐贈肥皂予清潔世界基金會(Clean the World Foundation)。

## 曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	1,204百萬泰銖	+10%
出租率		+7pp
平均房租		-1%
平均可出租客房收入		+10%

在2018年，到訪泰國的旅客大幅增加，旅客主要來自韓國、日本及美國，皆因泰國與該等國家達成了免簽證協定。曼谷興建的創意園區新近落成，加上酒店旁昭拍耶河畔的高級綜合購物中心ICONSIAM正式開業，有望帶動酒店附近一帶的交通及遊客流量上升。

曼谷半島酒店於2018年慶祝開業20周年，全年為賓客提供20項道地文化體驗活動，包括日落直升機之旅、泰國鄉村俱樂部的高爾夫球活動及泰式心靈及健康體驗。泰王普密蓬·阿杜德陛下駕崩後的一年國喪期結束後，酒店的平均可出租客房收入錄得雙位數增長，出租率亦見回升。



酒店樂見來自韓國、日本、新加坡及澳洲的訪客增加，而我們的策略繼續著重於促進會展及獎勵旅遊活動業務及套房預訂。餐飲業務亦表現出色，收入錄得雙位數的增長，其中Thiptara泰國餐廳及河畔餐廳及露台(River Café & Terrace)的業務表現突出。於2018年，酒店的粵菜餐廳——湄江中菜廳開創泰國中餐廳的先河，隆重推出含16道菜的特色賞味菜單，備受賓客青睞。

於下半年度，布吉島不幸發生翻船意外。影響前往曼谷的中國內地旅客人數銳減，導致泰國整體的團體旅遊人數有所下降。

我們不斷加強「半島學堂」活動，將泰國當地的自然保育元素納入其中。例如，賓客可以參觀由知名保育人士管理、名為邦浦(Bang Pu)的泰國首個城市自然教育中心。我們亦推出與本地文化相關的活動，包括參觀當地的古老廟宇，作為「半島健康生活」計劃的一部分。半島酒店更帶領賓客造訪廟宇並體驗專屬的晨早瑜伽。我們將酒店定位為「市區豪華度假聖地」，專注為賓客締造度假體驗，提供水療、健身及健康餐飲等選擇。

### 馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	1,597百萬比索	+5%
出租率		+9pp
平均房租		-4%
平均可出租客房收入		+9%

年內，菲律賓的國際旅客人數錄得增長強勁。雖然當地對最著名的旅遊勝地長灘島實施六個月的封島措施，但旅客人數仍按年增長逾7%，來自南韓、中國內地、美國及日本的旅客均大幅上升。在如此有利條件下，馬尼拉半島酒店修訂房租策略以作配合，有關成效亦反映於2018年業績的表現。由於新酒店的湧現導致供過於求現象，更超出了商務團體的需求，但我們積極與網上旅遊平台及批發夥伴合作，藉此抵銷團體業務市場下滑的影響。

因此，相對2017年同期，出租率及平均可出租客房收入錄得穩健增長，而平均房租則略有下降。受到本地消費及投資推動，菲律賓濟仍是東南亞經濟增長最快的國家之一。當地的中產階級持續增長，而且樂於旅遊消費，菲律賓的本地旅遊市場已成為關鍵的推動力。

馬尼拉的餐飲市場正在復甦，市內餐廳食肆市況興旺，而擁有42年歷史的馬尼拉半島酒店依然是菲律賓上流社會首選的餐飲及活動場所。為提倡生物多樣性、當地有機產品及可持續海鮮，我們的Old Manila高級餐廳與當地Holy Carabao農場合作達一個月之久，協力炮製具有菲律賓特色的佳餚，備受賓客青睞。我們首度與馬尼拉一家知名婚禮宴會統籌公司攜手合作，合辦一年一度的婚紗展，並參與了一場在美國與菲律賓舉行的婚禮路演，藉此開拓收入來源。

在2018年，我們繼續踐行對本地藝術社區的承諾，與當地團體合辦兩項大型公眾藝術活動，包括一年一度的「A Well Appointed Life」Salcedo拍賣會，以及菲律賓博物館基金會(The Museum Foundation of the Philippines)的年度嘉年華(MaArte Fair)。

### 紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	92百萬美元	+3%
出租率		0pp
平均房租		+3%
平均可出租客房收入		+3%

紐約半島酒店的收入、平均房租及平均可出租客房收入較去年上升，而出租率則持平。縱觀2018年，曼哈頓區的市場供應增加，令酒店業面對競爭激烈，但我們仍然取得上述業績，實在令人欣慰。在2018年，來自美國本地市場、中國內地及英國的旅客人數均創歷史新高。中東市場整體仍受旅遊限制令及地緣政治緊張局勢影響，然而，紐約半島酒店於第一季度來自中東市場的高端旅客人數卻見增長。

紐約半島酒店於2018年慶祝30周年，為賓客精心策劃30項體驗活動。我們與勞斯萊斯汽車合作，於2018年4月推出其新款的幻影系列房車，以及在酒店頂層的玲瓏酒廊(Salon de Ning)舉辦了深受歡迎的「夏日社群音樂節」活動(Summer Social Music Series)。作為30周年誌慶的慶祝活動，我們舉辦了藝術展覽，展現1980年代著名藝術家的作品。該展覽於酒店的公共空間舉行，展出Andy Warhol、Francesco Clemente、Keith Haring、Jean-Michel Basquiat、Barbara Krueger及Michael Halsband的原創作品。

酒店整體餐飲業務表現略顯遜色，但Clement餐廳及酒店頂層的玲瓏酒廊仍錄得理想表現，而後者多年來更一直獲評為紐約最佳的酒吧之一。

紐約半島酒店持續與當地社區緊密合作，支援當地慈善合作夥伴—紐約兒童中心，幫助弱勢兒童盡展潛能。

### 芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	80百萬美元	+10%
出租率		+4pp
平均房租		+6%
平均可出租客房收入		+11%

芝加哥半島酒店年內表現出色，平均可出租客房收入錄得雙位數增長，儘管市內新供應不絕，平均可出租客房收入及平均房租仍處於市場領導地位。在2018年，芝加哥旅客人數刷新紀錄，美國國內遊客數量大幅增加，而國際旅客人數亦有輕微增長。《Condé Nast Traveler》雜誌評選芝加哥為「美國最佳大城市」，市長拉姆·伊曼紐爾(Rahm Emanuel)在任期間也著力推動該市的旅遊業發展。

即使面對激烈競爭，芝加哥半島酒店仍喜獲《貓途鷹》(Tripadvisor)評選為「美國最佳豪華酒店」第一位，足證酒店自2016年完成大型翻新後廣受市場歡迎。

全新的頂層酒吧Z Bar於2018年6月開業，該項目由Yabu Pushelberg負責設計，室內佈置風格現代時尚，更可飽覽芝加哥的天際線景色，並且匯聚了多位廚師、調酒師及專業團隊。酒吧的名號乃取自Maria Zec女士，以表揚她於過去17年一直擔任芝加哥半島酒店總經理的貢獻。Z Bar開業至今廣受賓客好評，並在社交媒體獲得廣泛關注。

芝加哥半島酒店一直支持社區本地藝術，為此，連續第四年於芝加哥國際現當代藝術展期間舉辦一場當代藝術展。是次展覽主題為「但賓客名單上有我！」(But I'm on The Guest List!)，展出芝加哥Carlos Rolón等多位本地當代藝術家活力澎湃又振奮人心的藝術作品。

2018年初，我們就「芝城尊鑰」(Keys to the City)專屬服務計劃新增多項活動，讓賓客尊享多項獨家的芝加哥體驗，並於芝加哥旅遊勝地享用貴賓待遇。我們對2019年的前景依然相當樂觀。

## 比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	78百萬美元	-3%
出租率		-1pp
平均房租		-2%
平均可出租客房收入		-3%

比華利山半島酒店於2018年再次榮獲《Global Traveler》雜誌評為「美國最佳酒店」。酒店自1993年起，每年均榮獲AAA五鑽大獎及福布斯五星評級，而The Belvedere餐廳亦是洛杉磯唯一獲得AAA五鑽大獎的餐廳。

相比去年，酒店房租下調，收入減少，出租率亦輕微下跌。我們相信，部分原因是中東地區的政治局勢持續緊張，導致來自中東市場的業務有所下滑，以及比華利山地區的競爭日熾，加上8年多以來酒店對面首次有另一家五星級豪華酒店開業。幸而我們擁有一群經常光臨惠顧的忠實客戶，而我們亦將繼續與賓客維繫長期關係。但異常寒冷多雨的冬季，為洛杉磯休閒旅遊及酒店的餐飲收入帶來了負面影響。

為應對充滿挑戰的一年，我們實施了成本控制，審慎管理開支，並針對墨西哥、日本及北加州當地市場推行全新的市場推廣策略，主力推廣商務團體業務及The Belvedere餐飲推廣活動。我們與娛樂事業依舊緊密聯繫，於各大頒獎典禮舉行期間，比華利山半島酒店仍是眾多名人明星的首選酒店。

我們繼續開拓新的可持續發展措施，安排有特殊需要的員工提供創新的「無水洗車」服務，並與當地慈善合作夥伴「以此為家」(A Place Called Home)共同舉辦各項活動，為洛杉磯社區的貧困兒童提供安全的環境。酒店亦自2018年4月起實行新政策，為駕駛「零排放」電動車輛的賓客提供免費代客泊車服務。

## 巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	63百萬歐元	+8%
出租率		+5pp
平均房租		+1%
平均可出租客房收入		+10%

2018年上半年，巴黎旅客人數刷新紀錄，市場氣氛亦見好轉，可惜在第四季度受到「黃背心」示威運動影響。由於部分示威運動在酒店附近一帶進行，因此影響了酒店的營運表現目前形勢相信已告穩定，我們對2019年的前景持審慎樂觀態度。

巴黎市內其他獲得「皇宮級大酒店」評級的酒店競爭激烈，但整體而言，巴黎半島酒店的業績也有所增長，平均可出租客房收入錄得雙位數增長，收入、出租率及房租亦有所上升。餐飲業務收入理想，其中，雲雀樓頂餐廳酒吧(L'Oiseau Blanc)的表現尤為突出。從餐廳俯瞰巴黎的迷人景致，由巴黎聖心大教堂至艾菲爾鐵塔的風光一覽無遺，而該餐廳現已成為巴黎著名的餐飲場所，亦是不少高規格活動的選址。克勒貝爾酒吧(Le Bar Kléber)亦表現不俗。我們正為莉莉中菜廳(Lili)實施新推廣策略及市場定位。儘管來自卡塔爾及阿拉伯聯合酋長國的賓客人數有所增長，抵銷了來自沙特阿拉伯的業績下滑幅度，但中東地緣政治緊張局勢，仍為該區業務帶來不明朗因素。

我們於2018年2月舉辦「半島經典中的經典大獎」(The Peninsula Classics Best of the Best Award)，吸引了老爺車迷及名人的參與，並獲傳媒廣泛報道。巴黎半島酒店受加州美食潮流及健康飲食原則啟發，與比華利山半島酒店合作，於2018年夏季舉辦了「加州製造」(Made in California)美食之旅活動。

## 商用物業

商用物業	收入		變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
淺水灣綜合項目	639	0%	0%
山頂凌霄閣	208	+3%	+3%
聖約翰大廈	55	+2%	+2%
The Landmark	38	-3%	0%
21 avenue Kléber	23	不適用	不適用



隨著香港豪華住宅市場漸趨穩定，本集團最大的住宅物業淺水灣綜合項目於2018年業績穩健，收入持平。淺水灣坐擁迷人海景及便利交通，正是香港最為優越的豪華住宅物業之一。儘管本港市場疲弱，我們的續租情況令人滿意。

餐飲業務收入穩定，我們亦更新了網站，並推出多項宣傳推廣活動，務求促進餐飲業務，包括全新的下午茶餐單，以及推廣東南亞餐廳香辣軒(Spices)作為舉辦企業活動的理想場地。香辣軒與墨西哥領事館合作，邀請墨西哥名廚Rigel Sotelo一同推廣墨西哥及亞洲美食，並將晚宴收益捐贈予本港的慈善機構。

露台餐廳(The Verandah)享有淺水灣的絕佳位置，仍然是深受青睞的婚宴場地。

2018年初開業的戶外場地—breeze，坐擁迷人海景。我們繼續尋求與香港半島酒店展開多方面合作，期望藉相互推廣之效拓展收入，並且提高品牌知名度。

淺水灣購物商場的出租率在年內大部分時間達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。我們正在積極審視合適的租戶組合，以迎合該豪華住宅社區的需求，並積極租出空置商舖。

山頂凌霄閣於2018年內大部分時間全部租出，收入增長3%。山頂凌霄閣的收入來自商用租賃，以及凌霄閣摩天台428的入場費。凌霄閣摩天台428為環抱香港美景的露天頂層觀景台，訪客數目相比去年再創新高，箇中原因可歸功於山頂纜車實施的套票策略。

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2018年內大部分時間全數租出。

**The Landmark**是位於越南胡志明市中央商務區河濱優越地段的一棟16層高住宅兼寫字樓物業。綜合大樓內有65戶服務式住宅、一個設備完善的健身中心，另有100,000平方呎甲級寫字樓可供出租。儘管市場競爭激烈，但收入按年同比仍維持穩定。**The Landmark**在競爭激烈的市場繼續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。我們欣然宣布，物業榮獲越南「2018年最佳服務」大獎的美譽。

**21 avenue Kléber**的地理位置優越，毗鄰avenue Kléber的巴黎半島酒店，距離凱旋門也信步可達。樓宇修復過程中保留原有歷史風貌，同時又打通內部空間並配以現代化裝修，使其變成現代化的辦公室，寬敞的露台及廣闊的庭院亦得以保存。該物業已獲得國際「建築研究組織建築環境評估法」(簡稱BREEAM)「優異」級別以及HQE「傑出」級別環境認證，符合歐洲最高水準的可持續建築評估要求。我們已成功租出所有辦公場地和兩個零售區。



## 會所與服務分部

會所與服務分部	收入		變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
山頂纜車	140	+10%	+10%
泰國鄉村俱樂部	70	+15%	+8%
鵝園高爾夫球會	177	+11%	+11%
半島會所管理及顧問服務	5	-3%	-3%
半島商品	262	+9%	+9%
大班洗衣	55	0%	0%

山頂纜車是香港最受歡迎的旅遊景點之一，由本集團經營至今，於2018年慶祝成立130周年，並推出多項宣傳活動聯繫社會各界。遊客人數(特別是印度、泰國及菲律賓遊客)有所增加，山頂纜車連凌霄閣摩天台428推出套票，帶動收入增長10%。

於2018年10月，行政長官會同行政會議根據《山頂纜車條例》批出山頂纜車由2026年至2035年為期10年的經營權及山頂纜車進行升級工程。我們精心設計，務求提升客戶體驗，並周詳考慮過各方面因素，盡量減少服務受阻情況，同時將可持續因素作為優先要務。升級工程包括加設有溫度調節的有蓋排隊等候區，內裡增設娛樂設施，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，全數的684百萬港元將由香港上海大酒店出資。纜車將於兩段施工期間暫停服務，各為期數月，屆時將對集團於2019年及2020年的收益帶來負面影響。

2018年，由於遊客人數增加、餐飲收入可觀、會籍銷售增加以及實施控制開支的策略，位於曼谷附近的**泰國鄉村俱樂部**業績理想。於2018年6月主辦泰國公開賽，令俱樂部聲名遠播，而與曼谷半島酒店合辦更多相互推廣活動，亦進一步提高俱樂部的知名度。我們於2018年亞洲高爾夫球大獎上喜獲「亞太區最佳管理俱樂部」殊榮。

**鵝園高爾夫球會**今年表現強勁，收入增加11%，全賴我們制定的市場推廣策略取得效果，帶動臨時預訂額上升，並在網上旅遊平台(OTA)進行宣傳，高爾夫球會籍銷售回升及球場使用率增加。「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)是半島特色活動之一，且日漸受歡迎，於5月份吸引了超過2,000人士參加，配合在8月份舉辦的「鵝園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering)活動，成為廣受全球老爺車迷矚目的世界頂級活動。在2018年，活動吸引了超過5,000名遊客，令半島酒店品牌成功吸引車迷的注意。

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)。經過重大翻新後，The Refinery已於2017年底開業，備受會員讚賞。

有賴於新的市場推廣活動、香港國際機場的半島精品店的生意額增加以及於香港頂級零售店推出的各類短期推廣活動，半島商品的收入較去年同期增長9%。半島商品施行新策略增加產品種類，並推出季節性推廣優惠。推行有關策略初期需要加大經營成本的投資，但此舉有望帶來長遠的收入增長並擴闊收益基礎。2018年6月，我們推出「傳奇之旅·細味珍藏」(A Journey to Treasure)活動，重新為品牌推廣。我們預期此舉將提高品牌知名度及帶動銷售額。

於2018年，大班洗衣的收入持平，為55百萬港元。公司現正實施多項市場推廣策略，並進一步提高自動化程度，務求推動新業務增長。

## 發展中項目

### 倫敦半島酒店

本集團於2013年以132.5百萬英鎊的現金代價，收購位於倫敦市中心貝爾格拉維亞區(Belgravia) 1-5 Grosvenor Place 50%的租賃權益。於2016年，本集團接收了該項目的100%擁有權，並支付107.5百萬英鎊的額外現金代價。Grosvenor將在150年租賃期內保留業權。

該物業位於優越地段，俯瞰海德公園角(Hyde Park Corner)、威靈頓拱門(Wellington Arch)、綠園(Green Park)及白金漢宮的花園。我們正在興建設有189間客房的半島酒店，以及26套可供出售的豪華住宅公寓。該項目的預算約為650百萬英鎊。

為縮短開發期，我們制定了「自上而下」的施工方法，即地面的上層建築及地庫工程同時施工。該項目施工進度理想，預計將於2019年中舉行平頂儀式。地下挖掘及結構工程將持續一段時間。

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

### 伊斯坦堡半島酒店

2015年7月，我們與業務夥伴Doğuş Holding及BLG訂立一份有條件股東協議，同意成立合資公司，由本集團擁有其50%股份，於土耳其伊斯坦堡發展酒店建議項目。

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

該項目在施工現場出現無法預料的情況，處理原有的歷史建築亦別具挑戰性，導致部分工期延誤，現時的目標是於2021年竣工。酒店將設有約180間客房，一間可俯瞰波斯普魯斯(Bosphorus)海峽景色的宴會廳、室內外游泳池、水療中心，以及海濱翠綠花園區域。

伊斯坦堡是美麗的歷史名城，體現東西交匯的特點。伊斯坦堡半島酒店位於波斯普魯斯(Bosphorus)海峽一側，地理位置相當優越。本集團的合作夥伴正發展大型的Galataport項目，伊斯坦堡半島酒店是其中一部分，該項目亦包括海濱長廊、博物館、藝術畫廊、餐館、精品店、零售商店、公園、社區公共空間，以及一個符合國際標準的旅客郵輪碼頭。我們相信長遠而言，伊斯坦堡仍是全球發展首屈一指的商業及旅遊目的地之一。

### 仰光半島酒店

本公司於2014年1月與祐瑪(Yoma Strategic Investments Ltd.)及First Myanmar Investment Co., Ltd.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。該豪華住宅公寓由Meeyahta Development Limited負責發展，與酒店接鄰。Meeyahta Development Limited為本集團的合作夥伴祐瑪與三菱商事(Mitsubishi Corporation)、三菱地所株式會社(Mitsubishi Estate Corporation)、亞洲開發銀行(Asian Development Bank)及國際金融集團(International Finance Corporation)等共同組建的合資公司。

於2018年，由於小部分古跡建築外牆倒塌，導致施工進度延誤。我們已立即採取行動跟進，包括申請保險索償、對施工方法進行同業檢討，並與有關當局溝通。儘管現時尚未落實經修訂的工期時間表，但目前仍然預期有關項目於2021年竣工。

仰光半島酒店將設有88間高樓底的華麗客房，周圍有花園露台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。

載列於本公告之財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之核數師畢馬威會計師事務所審閱。載列於業績初步公告中本集團截至2018年12月31日止年度的數字已經由畢馬威會計師事務所與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對一致。根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港監證聘約準則，畢馬威會計師事務所所進行的工作並不構成核數、審閱或其他監證聘約，因此畢馬威會計師事務所並無對此業績初步公告發表任何保證。

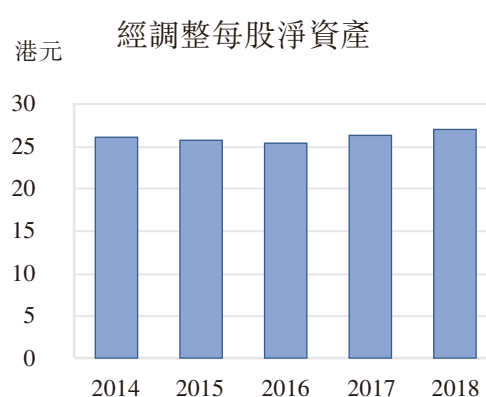
## 財務概論

### 本集團的經調整資產淨值

在財務報告中，集團旗下酒店(不包括酒店內的商場及辦公室)及高爾夫球場均按折舊成本減累計減值虧損(如有)(而不是按公允價值)列賬。

因此，本集團已委託獨立第三方估算集團酒店及高爾夫球場於2018年12月31日的公允價值，詳情載於第31頁。如以下表所示，倘該等資產按公允價值列賬，則本集團的股東應佔淨資產將增加10%，達至42,688百萬港元。

經調整資產淨值  
42,688百萬港元 ↑2%



百萬港元

於經審核財務狀況報表中股東應佔淨資產  
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值  
減：相關遞延稅項及非控股股東權益

	2018	2017
	<b>38,941</b>	38,175
	<b>4,092</b>	3,876
	<b>(345)</b>	(326)
	<b>3,747</b>	3,550
經調整股東應佔淨資產	<b>42,688</b>	41,725
經審核每股淨資產(港元)	<b>24.14</b>	24.02
經調整每股淨資產(港元)	<b>26.46</b>	26.26

經調整股東應佔淨資產

經審核每股淨資產(港元)

經調整每股淨資產(港元)

## 本集團的基本盈利

本集團的營運業績主要來自營運酒店、租售豪華住宅公寓及出租辦公室及零售物業、營運山頂纜車及商品零售。本集團對集團營運業務的管理主要參照其基本營運現金流量及經常性盈利。然而，為符合適用會計準則，本集團須在損益表載入非營業項目，例如投資物業公允價值變動及相關的遞延稅項變動。為了反映本集團的真實表現，本集團提供基本盈利的計算方式。該基本盈利不包括物業重新估值變動的除稅後影響以及其他非營業項目的影響。

截至2018年12月31日止年度，本集團的基本盈利為765百萬港元，而去年則為801百萬港元。值得注意的是，該等盈利數據包括本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司出售公寓的收益，而該公司為本集團的50%合資公司，持有上海半島酒店綜合項目的100%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(有39個單位被放售)組成。

於2018年，上海外灘半島酒店有限公司售出1間公寓單位(2017年：11間公寓單位)並錄得少於去年的變現收益。不計及上海外灘半島酒店有限公司出售公寓收益的應佔份額，本集團的經調整基本盈利增加14%至740百萬港元(2017年：651百萬港元)。該有利結果主要由於王府半島酒店在2017年8月完成其大規模翻新工程後年內全部房間投入服務令酒店分部貢獻增加。

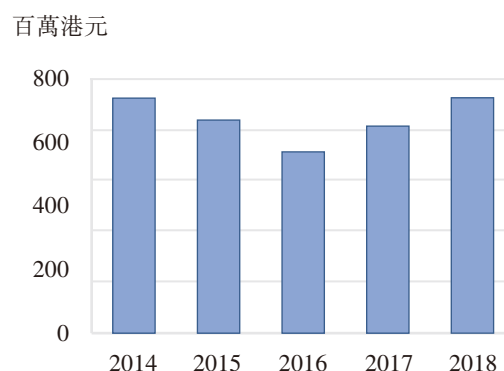
### 基本盈利

765百萬港元 ↓4%



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

740百萬港元 ↑14%





百萬港元	2018	2017	2018/ 2017 變動
股東應佔盈利	1,243	1,155	8%
減：未變現物業重新估值變動及 其他非營業項目(已扣除稅項及 非控股股東權益)*	(501)	(504)	(1%)
加：應佔年內上海外灘半島酒店有限 公司出售公寓的重新估值收益**	23	150	(85%)
<b>基本盈利</b>	<b>765</b>	<b>801</b>	<b>(4%)</b>

\* 包括本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司物業重新估值變動及其他非營業項目。

\*\* 上海外灘半島酒店有限公司所持公寓先前分類為按公允價值列賬的投資物業。於出售時，重新估值收益變為已變現收益並因此該收益於本年度的基本盈利被重新納入。

## 損益表

本集團截至2018年12月31日止年度的綜合損益表載於第38頁。下表概述本集團股東應佔盈利的主要部分。該表應與載於本財務概論第25至30頁的評註一併閱讀。

百萬港元	2018	2017	2018/ 2017 變動
收入	6,214	5,782	7%
經營成本	(4,664)	(4,360)	7%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,550	1,422	9%
折舊及攤銷	(542)	(503)	8%
淨融資費用	(52)	(87)	(40%)
應佔合資公司的業績	(24)	(97)	(75%)
應佔聯營公司的業績	(29)	(24)	21%
投資物業公允價值增值	523	609	(14%)
稅項	(184)	(168)	10%
本年度盈利	1,242	1,152	8%
非控股股東權益	1	3	(67%)
<b>股東應佔盈利</b>	<b>1,243</b>	<b>1,155</b>	<b>8%</b>

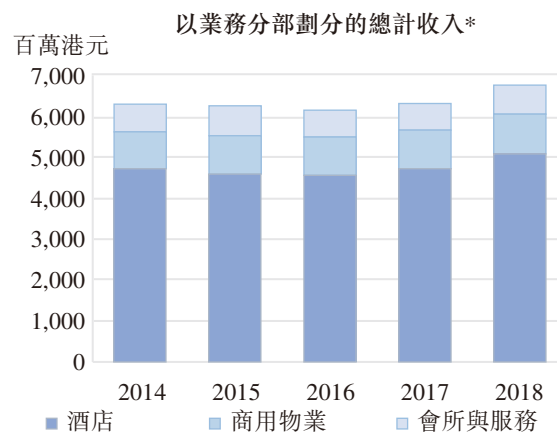
## 收入

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、會所管理及其他服務，包括香港最受歡迎的旅遊景點之一：山頂纜車。

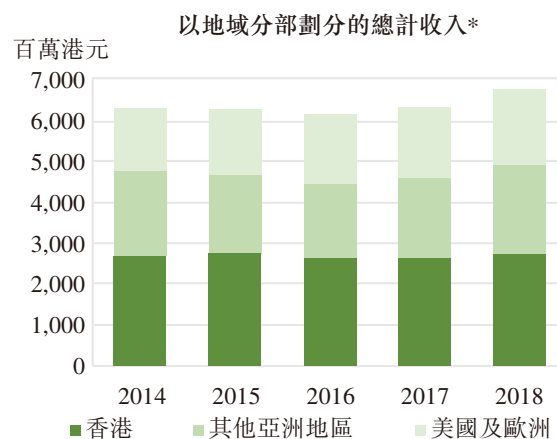
本集團於2018年之綜合收入增加7%至6,214百萬港元。總收入(包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額)達6,753百萬港元，顯示比2017年增長7%。

以下圖表載列以業務分部及以地域分部劃分的本集團總收入概要(包括聯營公司及合資公司的實際收入份額)。

<b>綜合收入</b>
6,214百萬港元 ↑7%
<b>酒店</b>
4,534百萬港元 ↑8%
<b>商用物業</b>
971百萬港元 ↑3%
<b>會所與服務</b>
709百萬港元 ↑9%



\* 包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額



\* 包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額

## 以業務分部劃分的收入

百萬港元	2018			2017			2018/ 2017變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
酒店	4,534	539*	5,073	4,189	531*	4,720	7%
商用物業	971	-	971	943	-	943	3%
會所與服務	709	-	709	650	-	650	9%
	<u>6,214</u>	<u>539</u>	<u>6,753</u>	<u>5,782</u>	<u>531</u>	<u>6,313</u>	7%

## 以地域分部劃分的收入

百萬港元	2018			2017			2018/ 2017變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
香港	2,724	-	2,724	2,626	-	2,626	4%
其他亞洲地區	1,886	300*	2,186	1,656	302*	1,958	12%
美國及歐洲	1,604	239	1,843	1,500	229	1,729	7%
	<u>6,214</u>	<u>539</u>	<u>6,753</u>	<u>5,782</u>	<u>531</u>	<u>6,313</u>	7%

\* 不包括上海合資公司出售公寓的集團收入份額。

集團收入主要來自酒店分部，佔總計收入75%(2017年：75%)。酒店分部收入增長，主要是因為王府半島酒店於2017年8月完成大規模翻新後的所有客房已全面投入服務，以及香港半島酒店、芝加哥半島酒店和曼谷半島酒店表現出眾。

商用物業分部表現良好，山頂凌霄閣及聖約翰大廈租金收入增加，同時21 avenue Kléber自2017年9月起錄得全年租金收入貢獻。儘管2017年業績包括1-5 Grosvenor Place (於2017年5月被拆除以發展作倫敦半島酒店)4個月的租金收入，該分部仍錄得3%收入增長。

會所與服務分部方面，收入增長主要是因為山頂纜車錄得票款收入增加及半島商品的月餅及其一系列新產品銷售收入增加。

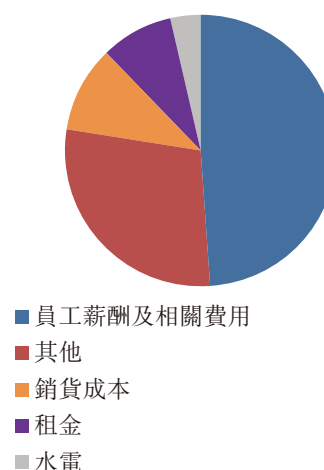
有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第10至20頁的營運業績回顧。

## 經營成本

於2018年，由於我們大部分業務均達到較高業務水平，本集團的經營成本增加7%至4,664百萬港元(2017年：4,360百萬港元)。

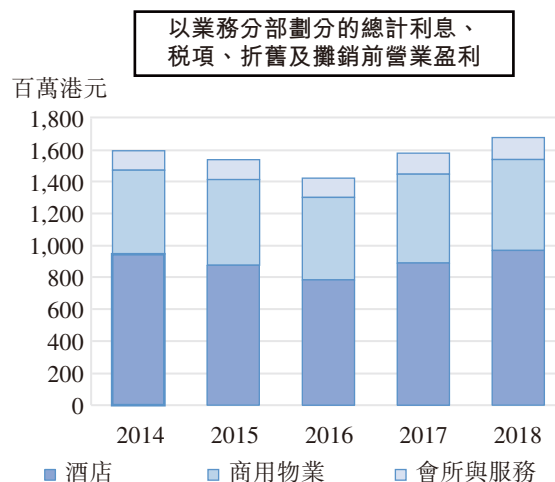
由於高級豪華酒店的經營性質，員工薪酬繼續佔經營成本最大份額。本年度的員工薪酬及相關開支增長了7%至2,291百萬港元(2017年：2,135百萬港元)，佔本集團經營成本的49%(2017年：49%)，並佔本集團綜合收入的37%(2017年：37%)。

**經營成本**  
4,664百萬港元 ↑7%



## 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(EBITDA)包括本集團的聯營公司及合資公司的EBITDA實際份額，增加6%至1,680百萬港元。下頁及以下圖表載列以業務分部及地域分部劃分的本集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利概況。



## 以業務分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

百萬港元	2018			2017			2018/ 2017變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
酒店	840	130*	970	732	161*	893	9%
商用物業	572	-	572	558	-	558	3%
會所與服務	138	-	138	132	-	132	5%
	<b>1,550</b>	<b>130</b>	<b>1,680</b>	<b>1,422</b>	<b>161</b>	<b>1,583</b>	<b>6%</b>

\* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA。

## 以地域分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

百萬港元	2018			2017			2018/ 2017變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
香港	1,173	-	1,173	1,169	-	1,169	-
其他亞洲地區	283	89*	372	167	118*	285	31%
美國及歐洲	94	41	135	86	43	129	5%
	<u>1,550</u>	<u>130</u>	<u>1,680</u>	<u>1,422</u>	<u>161</u>	<u>1,583</u>	6%

\* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA。

## 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率

	2018			2017		
	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	19%	24%*	19%	17%	30%*	19%
商用物業	59%	-	59%	59%	-	59%
會所與服務	19%	-	19%	20%	-	20%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前 營業盈利率	<u>25%</u>	<u>24%</u>	<u>25%</u>	<u>25%</u>	<u>30%</u>	<u>25%</u>
地域：						
香港	43%	-	43%	45%	-	45%
其他亞洲地區	15%	30%*	17%	10%	39%*	15%
美國及歐洲	<u>6%</u>	<u>17%</u>	<u>7%</u>	<u>6%</u>	<u>19%</u>	<u>7%</u>

\* 不包括本集團應佔上海合資公司出售公寓的EBITDA。

本集團業務於不同地區的成本基礎均不相同。香港方面，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率減少主要由於銷貨成本及員工薪酬增加。在亞洲其他地區，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率增加受到王府半島酒店於酒店全部客房投入服務後錄得收入增加，而合資公司的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率減少由於上海半島酒店錄得負收入增長。本集團於美國及歐洲的附屬公司及聯營公司均因房地稅、薪俸稅及福利成本增加而引致成本基礎增加。因此，本集團於美國及歐洲的業務的整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為所有地區當中最底。



## 折舊及攤銷

集團旗下酒店(不包括酒店內的商場及辦公室)及高爾夫球場均按成本減去折舊和減值後的數額列示(如有)。本集團的折舊及攤銷費用為542百萬港元(2017年：503百萬港元)，此增幅主要是來自王府半島酒店於2017年8月完成其翻新後的額外折舊。為了監察集團的資本性開支，集團就資本性開支採納了一個五年計劃並定期檢討，以監察已定的計劃更換傢俱、裝置物及器材，購置新物品及大規模升級或翻新工程的情況。

## 投資物業公允價值增值

本集團的投資物業已於2018年12月31日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。重估盈餘增加反映一般市況。公允價值增值指523百萬港元(2017年：609百萬港元)的本集團投資物業的重估盈餘淨額，主要由於淺水灣綜合項目、半島酒店辦公室大樓、香港半島酒店商場、山頂凌霄閣及聖約翰大廈的評估市值增值。

## 應佔合資公司的業績

本集團透過合資公司上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店綜合項目的50%權益。項目由上海半島酒店、商場及毗鄰的半島酒店公寓大樓組成。按平均房租及平均可出租客房收入計，上海半島酒店在其競爭組別內繼續領先市場。上海外灘半島酒店有限公司亦從其年內尚未出售之住宅公寓獲得租賃收入，並賺取出售公寓所得的銷售收益。年內售出的公寓單位共1間，總收益為119百萬港元(2017年：11間售出的公寓單位，收益為773百萬港元)，變現出售收益50百萬港元(2017年：300百萬港元)。出售公寓單位之所得款項淨額用於償還上海外灘半島酒店有限公司之銀行貸款。於2018年底，上海外灘半島酒店有限公司擁有餘下10間持作出售的公寓單位。

在計入酒店及商場業務、住宅租賃及銷售後，上海外灘半島酒店有限公司產生利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利182百萬港元(2017年：235百萬港元)。然而，在計入酒店商場之折舊、利息及未變現重新估值虧損及其他非營業項目之後，上海外灘半島酒店有限公司錄得會計虧損48百萬港元(2017年：虧損195百萬港元)。而本集團的應佔虧損為24百萬港元(2017：應佔虧損：97百萬港元)。

值得注意的是，任何未變現的公寓公允價值累計升值，將於出售後變現為收益。故此，須作出調整以反映本集團於出售公寓時變現的實際基本盈利。有關調整的進一步詳情，載於本財務概論第24頁。

上海半島酒店的經營表現載於第11及12頁之營運業績回顧。

## 應佔聯營公司的業績

本集團持有巴黎半島酒店及比華利山半島酒店各20%的權益。本集團應佔該兩間酒店的2018年虧損淨額為29百萬港元(2017年：24百萬港元)。

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16及17頁之營運業績回顧。

## 財務狀況表

本集團於2018年12月31日的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產金額為38,941百萬港元，即每股價值為24.14港元(2017年：每股24.02港元)。本集團於2018年12月31日的綜合財務狀況表載於第40頁，本集團資產及負債的主要組成載於以下的圖表。

百萬港元	2018	2017	2018/ 2017變動
固定資產	<b>41,529</b>	43,355	(4%)
持作出售發展中物業	<b>3,121</b>	–	不適用
其他長期資產	<b>2,306</b>	2,356	(2%)
銀行存款及現金	<b>1,178</b>	1,922	(39%)
其他資產	<b>858</b>	887	(3%)
	<b>48,992</b>	48,520	1%
帶利息貸款	<b>(7,095)</b>	(7,443)	(5%)
其他負債	<b>(2,420)</b>	(2,375)	2%
	<b>(9,515)</b>	(9,818)	(3%)
淨資產	<b>39,477</b>	38,702	2%
代表			
股東資金	<b>38,941</b>	38,175	2%
非控股股東權益	<b>536</b>	527	2%
權益總額	<b>39,477</b>	38,702	2%

## 酒店、商用及其他物業概述

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有十間酒店，及三間酒店正在發展中。除酒店物業外，本集團擁有公寓、辦公室大樓及商用物業作出租用途。

本集團的酒店物業及投資物業乃根據相關會計準則規定的不同會計政策處理。酒店物業(不包括酒店內的商場及辦公室)及高爾夫球場按成本減累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而投資物業(包括酒店內的商場及辦公室)則按獨立估值師所評估的公允價值列賬。為了提供有關本集團物業的公允價值的額外資訊予本財務報告使用者，獨立估值師被委任對酒店物業及高爾夫球場進行於2018年12月31日的估值。

本集團的酒店、商用及其他物業於2018年12月31日的賬面價值與公允價值的概要，載於以下的圖表。

	集團權益	2018		2017	
		物業的100%價值(百萬港元)			
		公允價值 估值	賬面值	公允價值 估值	賬面值
<b>酒店物業*</b>					
香港半島酒店	100%	12,360	9,954	12,142	9,931
紐約半島酒店	100%	2,356	1,689	2,366	1,710
王府半島酒店	76.6%**	1,614	1,590	1,814	1,777
東京半島酒店	100%	1,681	1,507	1,640	1,468
芝加哥半島酒店	100%	1,332	1,253	1,331	1,225
曼谷半島酒店	50%	676	615	670	660
馬尼拉半島酒店	77.4%	109	108	126	124
上海半島酒店#	50%	2,964	2,548	3,207	2,808
巴黎半島酒店#	20%	5,357	5,133	5,861	5,534
比華利山半島酒店#	20%	2,632	434	2,640	485
		<b>31,081</b>	<b>24,831</b>	<b>31,797</b>	<b>25,722</b>
<b>商用物業</b>					
淺水灣綜合項目	100%	17,769	17,769	17,362	17,362
山頂凌霄閣	100%	1,467	1,467	1,422	1,422
聖約翰大廈	100%	1,198	1,198	1,142	1,142
上海公寓	100%	402	402	423	423
21 avenue Kléber	100%	711	711	741	741
The Landmark	70% <sup>△</sup>	56	56	62	62
		<b>21,603</b>	<b>21,603</b>	<b>21,152</b>	<b>21,152</b>
<b>其他物業</b>					
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	50%	242	273	239	269
鵝園渡假酒店、高爾夫球場 及空置土地	100%	296	277	298	282
位於泰國的空置土地	50%	433	433	431	431
其他	100%	392	214	374	220
		<b>1,363</b>	<b>1,197</b>	<b>1,342</b>	<b>1,202</b>
<b>發展中的物業<sup>##</sup></b>					
倫敦半島酒店綜合項目	100%	4,465	4,465	3,640	3,640
仰光半島酒店	70%	438	438	279	279
伊斯坦堡半島酒店#	50%	594	594	479	479
		<b>5,497</b>	<b>5,497</b>	<b>4,398</b>	<b>4,398</b>
<b>總市值/賬面值</b>		<b>59,544</b>	<b>53,128</b>	<b>58,689</b>	<b>52,474</b>

\* 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

## 董事認為，所有發展中物業的公允價值接近其賬面值

## 供出售的發展中物業

本集團於2013年以132.5百萬英鎊的現金代價，收購位於倫敦市中心貝爾格拉維亞區(Belgravia) 1-5 Grosvenor Place 50%的租賃權益。於2016年，本集團買斷Grosvenor的股權，接收了該物業的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。

1-5 Grosvenor Place的總土地面積約為67,000平方呎。該場址將發展為多用途項目，包括設有189間客房的半島酒店及26間豪華住宅公寓。計劃中公寓的總樓面面積約為119,000平方呎。

隨著這項發展項目的上層結構工程於年內展開，該公寓的賬面價值部分由持作重建的投資物業分配至供出售的發展中物業。於2018年12月31日，供出售的發展中物業的結餘為3,121百萬港元，該金額將於超過一年後收回或確認作銷貨成本。

## 其他長期資產

於2018年12月31日，其他長期資產為2,306百萬港元(2017年：2,356百萬港元)，主要包括本集團於上海半島酒店的50%權益、本集團於巴黎半島酒店的20%權益及於巴黎半島酒店的相關酒店經營權，以及本集團於發展中的伊斯坦堡半島酒店的50%權益。

## 銀行存款及現金和帶利息貸款

於2018年12月31日，本集團之銀行存款及現金和帶利息貸款分別為1,178百萬港元(2017年：1,922百萬港元)及7,095百萬港元(2017年：7,443百萬港元)，導致淨借貸5,917百萬港元(2017年：5,521百萬港元)。淨借貸增加主要由於現有資產及發展中的項目所產生的資本開支所致。本集團於截至2018年12月31日止年度的資本支出的概要載於第33頁。

## 現金流量

本集團截至2018年12月31日止年度之綜合現金流量表列於第42頁。下表概述導致本集團於截至2018年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2018	2017
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,550	1,422
營運資金變動淨額	26	(53)
稅項支付	(193)	(153)
營業項目的淨現金收入	1,383	1,216
現有資產的資本開支	(426)	(601)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	957	615
新項目的資本開支	(1,208)	(1,097)
扣除股息及其他付款前的淨現金流出	(251)	(482)
股息支付	(55)	(84)
淨利息及其他支付／收入	(87)	142
融資前淨現金支出	(393)	(424)

本集團現有資產開支的概要分析如下：

百萬港元	2018	2017
酒店		
王府半島酒店	56	250
芝加哥半島酒店(包括新的頂層酒廊)	105	31
其他	187	137
商用物業		
21 avenue Kléber	8	68
其他	29	57
會所與服務	41	58
	426	601

本集團新項目及投支的概要分析如下：

百萬港元	2018	2017
倫敦半島酒店	951	449
仰光半島酒店	148	181
土耳其合資公司的資本注資	109	44
收購上海五間公寓單位	-	423
	1,208	1,097



## 資本及庫務管理

本集團在日常業務過程中面對流動資金、外匯、利率及信貸風險，對此已制定應對該等風險的政策及程序。

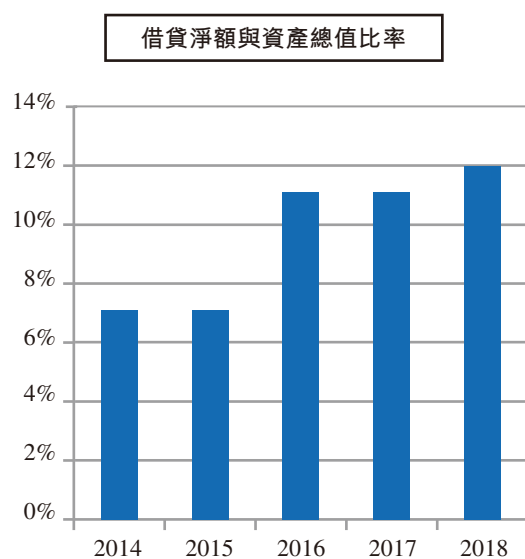
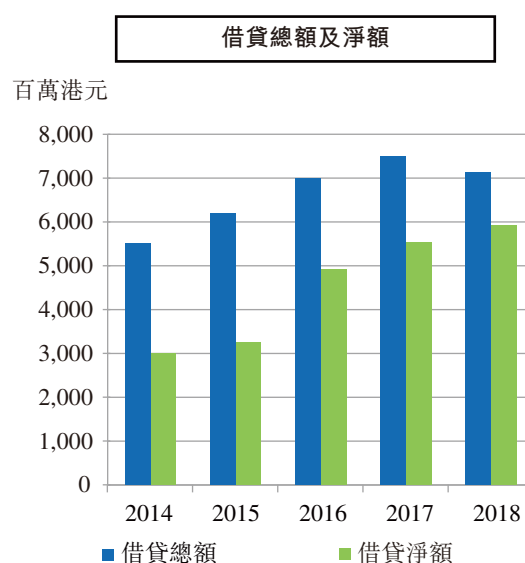
本集團在香港總公司集中管理其庫務活動。本集團亦不時檢討其資本架構，並積極監察當期及預期流動資金要求，確保能償付其負債及承擔。本集團採取主動方法預測未來資金需求，倘需要資金，會評估市況以確定最佳融資方式。

此外，本集團維持充裕現金儲備，並從主要金融機構取得充足的承諾借貸融資，確保資金能償付財務負債，並為本集團的增長及發展提供資金。

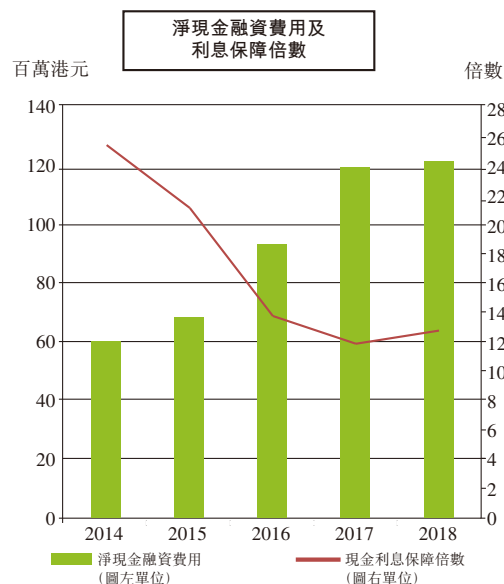
## 流動性／融資

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

2018年，借貸總額減至7,095百萬港元(2017年：7,443百萬港元)，主要由於動用其現金結餘提前償還港元及美元貸款所致。計及支付倫敦半島酒店建築成本後，綜合淨借貸由2017年的5,521百萬港元增加至5,917百萬港元。本集團的借貸淨額與資產總值比率由2017年的11%增至12%。該比率持續反映本集團的財務狀況仍然非常健康。

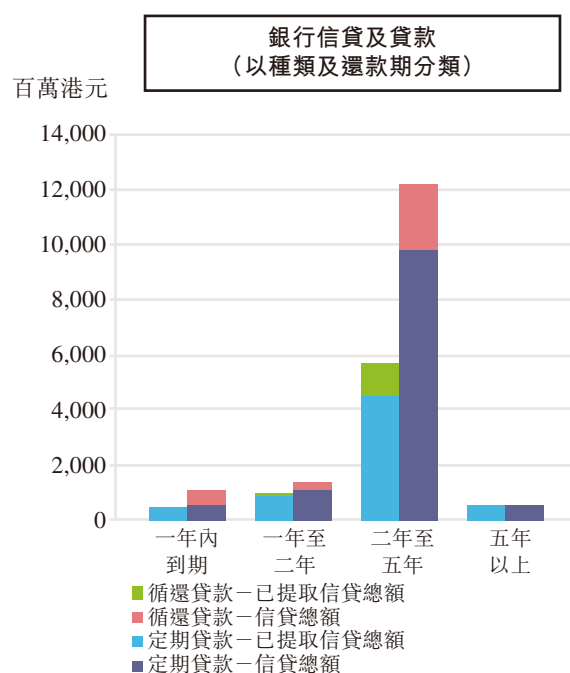
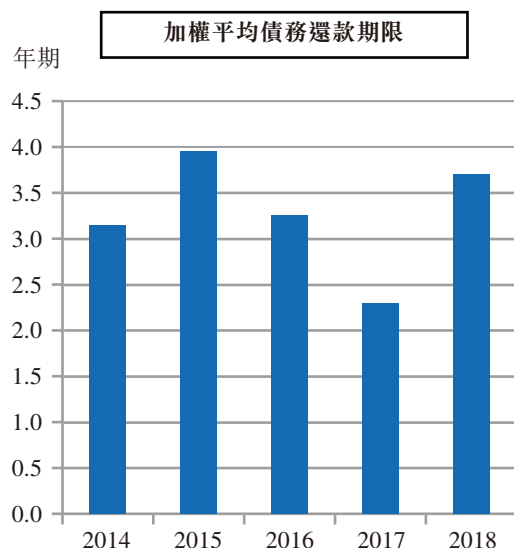


2018年淨利息支付為121百萬港元(2017: 119百萬港元)。由於2018年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加，按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利除以已付淨利息計算之現金利息保障倍數於2018年上升至12.8倍(2017年: 11.9倍)。



於2018年3月，本集團獲得五間金融機構合共650百萬英鎊的五年期貸款融資。該信貸額將分期提取，以按工程進度支付倫敦半島酒店項目的建築費用。該信貸額為無抵押且按照倫敦銀行同業拆息率加固定息差計息。

年內，本集團亦就其到期貸款進行再融資，該融資主要以港元、日圓及歐元計值及新到期期限為3至8年。此舉將平均債務到期期限由2.3年增加至3.7年。



我們將繼續密切監察整體債務及現金流量情況，並相信維持審慎的財務比率乃應對無法預料的業務水平波動的最佳防禦措施。

於2018年12月31日已併入及未併入綜合財務狀況表的借貸概述如下：

百萬港元	2018					2017	
	香港	其他亞洲地區	美國	歐洲	英國	總值	總值
已併入綜合財務狀況表總借貸	2,077	2,669	662	535	1,152	7,095	7,443
本集團應佔總借貸(並未併入綜合財務狀況表)*:							
上海半島酒店(50%)	-	608	-	-	-	608	721
比華利山半島酒店(20%)	-	-	203	-	-	203	209
巴黎半島酒店(20%)	-	-	-	401	-	401	410
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	608	203	401	-	1,212	1,340
已併入及並未併入綜合財務狀況表總借貸	2,077	3,277	865	936	1,152	8,307	8,783

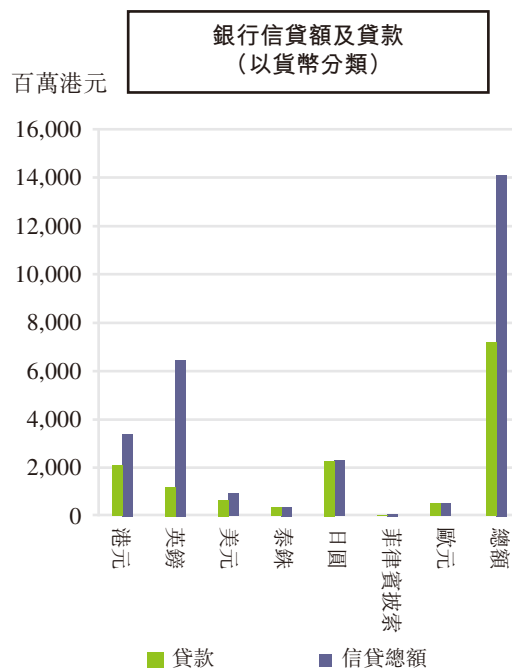
\* 指香港上海大酒店應佔借貸。

## 外匯

本集團以港元報告其財務業績。由於香港採取與美元掛鈎的匯率政策，故本集團並無對沖美元風險。本集團主要使用交叉貨幣掉期、外匯掉期或遠期外匯合約對沖外匯風險。

所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。於2018年12月31日，日圓及港元借貸分別佔集團借貸總額的32%及30%。其餘借貸主要為美元、英鎊及本集團實體業務的其他當地貨幣。

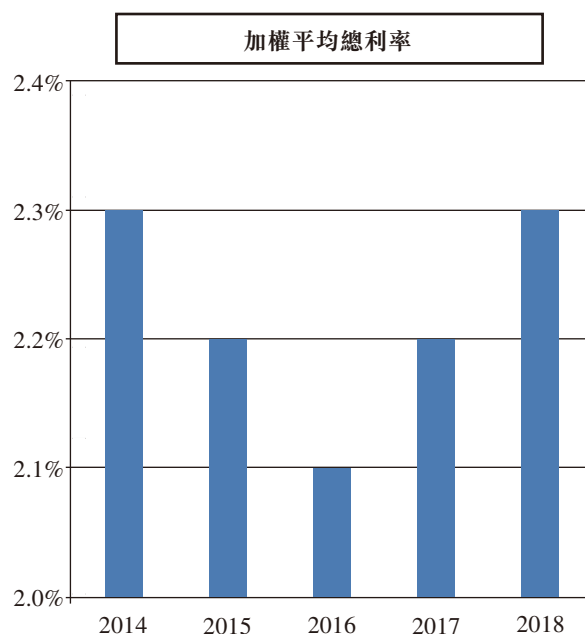
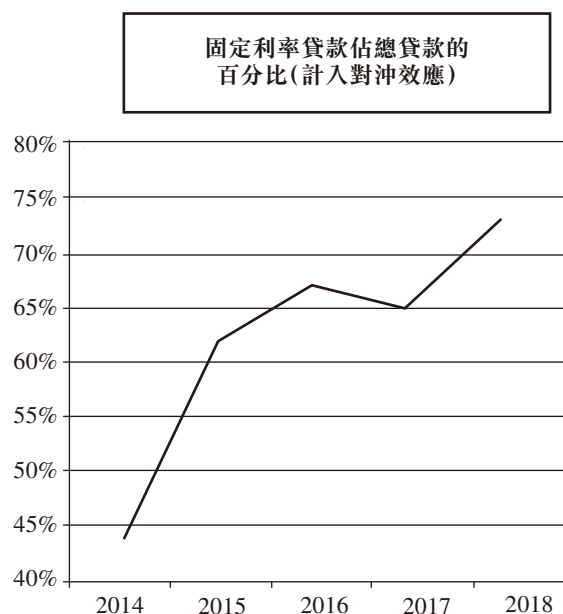
年內，本集團亦已訂立遠期外匯合約以對沖倫敦半島酒店建築工程成本引起的美元及歐元兌英鎊的風險。



## 利率風險

本集團已訂立利率風險管理政策，著重於透過維持審慎的固定及浮動利率負債，減低本集團所面臨的利率變動風險。除了直接按固定利率籌集資金之外，本集團亦利用利率掉期或交叉貨幣利率掉期來管理其長期利率風險。

於2018年12月31日，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重增加至73% (2017年：65%)，本年度加權平均總利率由2.2%略為上升至2.3%。



## 信貸風險

當存放剩餘資金時，本集團會與最少具投資級別信貸評級的交易對手進行交易，以管理交易對手不履約的風險。然而，在發展中國家，集團可能有必要與信貸評級較低的銀行進行交易。

衍生工具僅作對沖用途，而不會用作投機。由於影響深遠，本集團只會與最少具投資級別信貸評級的交易對手進行衍生工具交易，即使在發展中國家亦然。

於2018年12月31日，本集團有總值1,164百萬港元(2017年：1,900百萬港元)之銀行存款及名義金額總值3,452百萬港元之衍生工具(2017年：1,719百萬港元)與最少具投資級別信貸評級的金融機構進行交易。

## 綜合損益表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2018	2017
收入	2	6,214	5,782
銷貨成本		(470)	(433)
員工薪酬及相關費用		(2,291)	(2,135)
租金及水電		(567)	(548)
其他營業費用		(1,336)	(1,244)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,550	1,422
折舊及攤銷		(542)	(503)
營業盈利		1,008	919
利息收入		18	22
融資費用		(70)	(109)
淨融資費用		(52)	(87)
淨融資費用後盈利		956	832
應佔合資公司業績	9	(24)	(97)
應佔聯營公司業績	10	(29)	(24)
投資物業公允價值增值		523	609
除稅項前盈利		1,426	1,320
稅項			
本期稅項	3	(180)	(172)
遞延稅項	3	(4)	4
本年度盈利		1,242	1,152
盈利歸於：			
本公司股東		1,243	1,155
非控股股東權益		(1)	(3)
本年度盈利		1,242	1,152
每股盈利，基本及攤薄(港元)	4	0.78	0.73



## 綜合全面收益表 (百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2018	2017
本年度盈利	<u>1,242</u>	<u>1,152</u>
扣除稅項後本年度其他全面收入：		
其後重新分類至損益的項目：		
換算產生的匯兌差額：		
— 海外附屬公司的財務報表	(337)	511
— 合資公司的財務報表	(51)	89
— 借予聯營公司貸款	(26)	84
— 酒店經營權	<u>(20)</u>	<u>62</u>
	(434)	746
現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部分變動	(7)	(8)
— 由權益轉撥至損益表	<u>6</u>	<u>20</u>
	(435)	758
不會重新分類至損益的項目：		
重新計算既定收益退休金承擔淨額	<u>(5)</u>	<u>(1)</u>
其他全面收入	<u>(440)</u>	<u>757</u>
本年度全面收入總額	<u>802</u>	<u>1,909</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	816	1,891
非控股股東權益	<u>(14)</u>	<u>18</u>
本年度全面收入總額	<u>802</u>	<u>1,909</u>

# 綜合財務狀況表 (百萬港元)

		於12月31日	
	附註	2018	2017
<b>非流動資產</b>			
投資物業		33,077	36,249
其他物業、廠房及設備		8,452	7,106
		<u>41,529</u>	<u>43,355</u>
供出售的發展中物業	7	3,121	–
合資公司權益	8	1,089	1,055
聯營公司權益	9	638	699
酒店經營權	10	530	564
遞延稅項資產	11	49	38
		<u>46,956</u>	<u>45,711</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		84	77
衍生金融工具		2	–
應收貿易賬項及其他應收款項	12	715	750
應收合資公司款項		57	60
銀行存款及現金	13	1,178	1,922
		<u>2,036</u>	<u>2,809</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(1,441)	(1,424)
帶利息貸款	15	(403)	(3,391)
衍生金融工具		–	(4)
本期稅項		(26)	(41)
		<u>(1,870)</u>	<u>(4,860)</u>
<b>淨流動資產/(負債)</b>		<u>166</u>	<u>(2,051)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>47,122</u>	<u>43,660</u>
<b>非流動負債</b>			
帶利息貸款	15	(6,692)	(4,052)
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(252)	(230)
既定收益退休金承擔淨額		(22)	(17)
衍生金融工具		(7)	–
遞延稅項負債		(672)	(659)
		<u>(7,645)</u>	<u>(4,958)</u>
<b>淨資產</b>		<u>39,477</u>	<u>38,702</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	16	5,509	5,224
儲備		33,432	32,951
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<u>38,941</u>	<u>38,175</u>
非控股股東權益		536	527
<b>權益總額</b>		<u>39,477</u>	<u>38,702</u>

## 綜合權益變動表(百萬港元)

截至12月31日止年度  
本公司股東應佔

	附註	儲備				總儲備	非控股		權益總額
		股本	對沖儲備	匯兌及 其他儲備	保留盈利		總額	股東權益	
於2017年1月1日		5,005	(27)	(730)	32,111	31,354	36,359	215	36,574
2017年的權益變動：									
本年度盈利		-	-	-	1,155	1,155	1,155	(3)	1,152
其他全面收入		-	12	724	-	736	736	21	757
本年度全面收入總額		-	12	724	1,155	1,891	1,891	18	1,909
批准屬於上一年度的股息	5	165	-	-	(235)	(235)	(70)	-	(70)
批准屬於本年度的股息	5	54	-	-	(63)	(63)	(9)	-	(9)
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	125	125
向非控股股東出售附屬公司權益		-	-	70	(66)	4	4	174	178
於2017年12月31日的結餘		<u>5,224</u>	<u>(15)</u>	<u>64</u>	<u>32,902</u>	<u>32,951</u>	<u>38,175</u>	<u>527</u>	<u>38,702</u>
2018年的權益變動：									
本年度盈利		-	-	-	1,243	1,243	1,243	(1)	1,242
其他全面收入		-	(1)	(426)	-	(427)	(427)	(13)	(440)
本年度全面收入總額		-	(1)	(426)	1,243	816	816	(14)	802
批准屬於上一年度的股息	5	221	-	-	(255)	(255)	(34)	-	(34)
批准屬於本年度的股息	5	64	-	-	(80)	(80)	(16)	-	(16)
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	28	28
於2018年12月31日的結餘		<u>5,509</u>	<u>(16)</u>	<u>(362)</u>	<u>33,810</u>	<u>33,432</u>	<u>38,941</u>	<u>536</u>	<u>39,477</u>

## 綜合現金流量表 (百萬港元)

截至12月31日止年度

	附註	2018	2017
<b>營業項目</b>			
淨融資費用後盈利		956	832
調整：			
折舊	7(a)	528	489
酒店經營權攤銷	11	14	14
利息收入		(18)	(22)
融資費用		70	109
<b>營運資金變更前營業盈利</b>		<b>1,550</b>	1,422
支付供出售的發展中物業的開發費用		(140)	-
其他營運資金的變動		26	(53)
<b>營運產生的現金</b>		<b>1,436</b>	1,369
支付淨稅項：			
香港利得稅		(171)	(142)
海外稅項		(22)	(11)
<b>營業項目的淨現金收入</b>		<b>1,243</b>	1,216
<b>投資項目</b>			
購買位於上海的投資物業		-	(423)
物業、廠房及設備以及投資物業的資本性開支		(426)	(601)
發展中項目的資本性開支		(959)	(630)
非控股股東注入的現金		28	22
來自聯營公司的分派		6	5
注入合資公司的股本		(109)	(44)
合資公司還付的款項淨額		-	56
<b>投資項目的淨現金支出</b>		<b>(1,460)</b>	(1,615)
<b>融資項目</b>			
提取定期貸款		1,331	-
償還定期貸款		(3,373)	-
循環貸款淨增加		1,702	235
提取／(存放)存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額		179	(125)
支付利息及其他融資費用		(140)	(140)
利息收入		19	21
向非控股股東出售附屬公司權益		-	178
支付股息予本公司股東		(50)	(79)
支付股息予非控股股東		(5)	(5)
<b>融資項目的淨現金(支出)／收入</b>		<b>(337)</b>	85
現金及現金等價物淨減少		(554)	(314)
於1月1日的現金及現金等價物		1,660	1,955
匯率變動的影響		(8)	19
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	13(a)	<b>1,098</b>	1,660

## 財務報告附註

### 1. 合規聲明

包括在初步年度業績公布中有關於截至2018年及2017年12月31日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報告，惟摘於該財務報告。根據公司條例第436條的要求披露有關這些法定財務報告的詳細信息如下：

根據公司條例第662(3)條及附表6第3部，本公司已向公司註冊處處長提供了截至2017年12月31日止的年度財務報告，並將會在適當的時候提供截至2018年12月31日止年度財務報告。

本公司的核數師報告了本集團在這兩年的財務報告。核數師報告是無保留意見的；沒有包含核數師在無保留意見下而強調需要注意事項的參考；亦沒有包含根據公司條例第406(2)條，第407(2)或(3)的聲明。

這些財務報告是按照香港會計師公會頒布的所有適用的香港財務報告準則，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及闡釋、香港公認會計原則及香港公司條例之規定編製。這些財務報告同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。

香港會計師公會已頒布若干新訂及經修訂的香港財務報告準則，該等準則於本集團本會計期間首次生效或可供提早採用。這些修訂並不會對本集團的綜合財務報告引致重大影響。

本集團並沒有採用在現會計年度尚未生效的新準則及闡釋。

### 2. 收入(百萬港元)

本公司乃投資控股公司；其附屬公司、合資公司及聯營公司的主要業務為擁有、管理及營運酒店、商用物業及會所與服務。



## 2. 收入(百萬港元)續

收入指預期將根據香港財務報告準則第15條：客戶合約收益就轉讓貨品及服務收取的代價，惟不包括來自酒店購物商場以及辦公室及商用物業的租金收入，該等收入根據香港會計準則第17條：租賃予以確認。年內已在收入中確認的各項重要類別的金額如下：

	2018	2017
酒店		
—客房	2,141	1,912
—餐飲	1,330	1,246
—商場及辦公室	625	643
—其他	438	388
	<u>4,534</u>	<u>4,189</u>
商用物業		
—住宅物業	500	489
—辦公室	102	90
—商場	369	364
	<u>971</u>	<u>943</u>
會所與服務		
—高爾夫球會	247	221
—經營山頂纜車	140	128
—半島商品	262	240
—其他	60	61
	<u>709</u>	<u>650</u>
	<u>6,214</u>	<u>5,782</u>

## 3. 綜合損益表內的利得(百萬港元)

	2018	2017
本期稅項—香港利得稅		
本年度稅項撥備	166	160
以往年度超額撥備	(2)	(1)
	<u>164</u>	<u>159</u>
本期稅項—海外		
本年度稅項撥備	18	13
以往年度超額撥備	(2)	—
	<u>16</u>	<u>13</u>
	<u>180</u>	<u>172</u>
遞延稅項		
有關重估海外投資物業的遞延稅項負債淨額減少	(13)	(16)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	17	13
稅率減少對遞延稅項結餘的影響	—	(1)
	<u>4</u>	<u>(4)</u>
總計	<u>184</u>	<u>168</u>

2018年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5%(2017年：16.5%)的稅率計算。海外附屬公司的稅項則以相關司法權區適用的現行稅率計算。

#### 4. 每股盈利

##### (a) 每股盈利—基本

	2018	2017
本公司股東應佔盈利(百萬港元)	1,243	1,155
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,600	1,578
每股盈利(港元)	<u>0.78</u>	<u>0.73</u>
	2018 (百萬股)	2017 (百萬股)
於1月1日已發行股份	1,589	1,567
向選擇以股份取代2017年末期現金股息及 2018年中期現金股息的股東發行及配發新 股份的影響	<u>11</u>	<u>11</u>
於12月31日的加權平均股份數	<u>1,600</u>	<u>1,578</u>

##### (b) 每股盈利—攤薄

於截至2018年及2017年12月31日止年度並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

#### 5. 股息(百萬港元)

##### (a) 股息政策

本公司所採納的股息政策是向其股東提供穩定及可持續的股息流，並與來自營業項目的現金流量及所賺取的基本盈利掛鉤。本公司亦向其股東提供以股代息選擇。根據以股代息計劃發行的新股份所涉代價留存作為本公司之股本。

##### (b) 本年度應付本公司股東股息

	2018	2017
已宣派及支付中期股息每股5港仙 (2017年：每股4港仙)	80	63
報告期間結束後建議分派末期股息 每股16港仙(2017年：每股16港仙)	<u>258</u>	<u>255</u>
	<u>338</u>	<u>318</u>

報告期間結束後建議分派的末期股息並未在報告期間結束時確認為負債。

## 5. 股息 (百萬港元) 續

(c) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付予本公司股東的股息

	2018	2017
屬於上一財政年度，並於本年度核准及 支付末期股息每股16港仙 (2017年：每股15港仙)	<b>255</b>	235

## 6. 分部報告 (百萬港元)

本集團的組織架構以分部管理為基礎。其呈報方式與本集團向高級行政管理人員作內部資料呈報以進行資源分配及表現評估所採用的準則一致。本集團須匯報分部如下：

酒店	此分部包括由經營酒店、出租酒店大樓內商場及辦公室物業等產生的收益。
商用物業	此分部從事開發及租售豪華住宅公寓、出租零售及辦公室物業(非位於酒店物業內者)，以及於該等物業經營的餐廳業務。
會所與服務	此分部從事經營高爾夫球場、山頂纜車、餐飲產品批發和零售、洗衣服務以及為會所提供管理及顧問服務。

並無任何經營分部合併，以組成須匯報分部。

### (a) 分部業績

本集團截至2018年及2017年12月31日止年度的須匯報分部業績載列如下：

	酒店		商用物業		會所與服務		綜合	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
須匯報分部收入*	<b>4,534</b>	4,189	<b>971</b>	943	<b>709</b>	650	<b>6,214</b>	5,782
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前的須匯報分部 營業盈利	<b>840</b>	732	<b>572</b>	558	<b>138</b>	132	<b>1,550</b>	1,422
折舊及攤銷	<b>(492)</b>	(457)	<b>(12)</b>	(10)	<b>(38)</b>	(36)	<b>(542)</b>	(503)
分部營業盈利	<b>348</b>	275	<b>560</b>	548	<b>100</b>	96	<b>1,008</b>	919

\* 分部收入之分析載於附註2。

## 6. 分部報告(百萬港元)續

### (a) 分部業績續

由於分部營業盈利與綜合損益表中呈列的營業盈利相同，因此並無呈列分部營業盈利與綜合損益表中除稅項前盈利的對賬。

### (b) 分部資產

分部資產包括所有由各分部直接持有的有形資產、流動資產及酒店經營權。本集團於2018年及2017年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	附註	2018	2017
須匯報分部資產			
酒店		19,855	22,250
商用物業		25,019	21,417
會所與服務		1,105	1,079
		<b>45,979</b>	44,746
不予分類資產			
合資公司權益	9	1,089	1,055
聯營公司權益	10	638	699
遞延稅項資產		49	38
應收合資公司款項		57	60
衍生金融工具		2	—
銀行存款及現金	13(a)	1,178	1,922
綜合資產總值		<b>48,992</b>	48,520

### (c) 地域資料

下表載列以下地區的資料：(i)本集團外界客戶收入及(ii)本集團指定非流動資產總額(不包括遞延稅項資產)。收入的地點以提供服務或交付貨品的地點為依據分析。指定非流動資產的地點就物業、廠房及設備以及待售發展中物業而言，以實物資產所在地點劃分，而酒店經營權按其分配到的營運地點而劃分，合資公司和聯營公司則以營運地點劃分。

	外界客戶收入		指定非流動資產	
	2018	2017	2018	2017
香港	2,724	2,626	30,795	30,255
其他亞洲地區*	1,886	1,656	6,184	6,298
美國和歐洲	1,604	1,500	9,928	9,120
	<b>6,214</b>	<b>5,782</b>	<b>46,907</b>	<b>45,673</b>

\* 其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓、越南及緬甸。

## 7. 投資物業及其他物業、廠房及設備(百萬港元)

### (a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動

	土地	持作自用的酒店及其他建築物	汽車、廠房及其他設備	未竣工工程	小計	投資物業	持作重建的投資物業	總值
成本或估值：								
於2017年1月1日	828	7,965	4,418	485	13,696	31,313	2,583	47,592
匯兌調整	54	278	93	14	439	191	293	923
增置	-	45	91	681	817	496	514	1,827
出售	-	-	(36)	-	(36)	-	-	(36)
轉撥	-	319	172	(741)	(250)	-	250	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	609	-	609
於2017年12月31日	<u>882</u>	<u>8,607</u>	<u>4,738</u>	<u>439</u>	<u>14,666</u>	<u>32,609</u>	<u>3,640</u>	<u>50,915</u>
代表：								
成本	882	8,607	4,738	439	14,666	-	-	14,666
估值-2017年	-	-	-	-	-	32,609	3,640	36,249
	<u>882</u>	<u>8,607</u>	<u>4,738</u>	<u>439</u>	<u>14,666</u>	<u>32,609</u>	<u>3,640</u>	<u>50,915</u>
於2018年1月1日	<u>882</u>	<u>8,607</u>	<u>4,738</u>	<u>439</u>	<u>14,666</u>	<u>32,609</u>	<u>3,640</u>	<u>50,915</u>
匯兌調整	4	(33)	(9)	(52)	(90)	(83)	(92)	(265)
增置	19	116	138	643	916	28	546	1,490
出售	-	(7)	(86)	-	(93)	-	-	(93)
轉撥	-	73	24	929	1,026	-	(4,094)	(3,068)*
公允價值調整	-	-	-	-	-	523	-	523
於2018年12月31日	<u>905</u>	<u>8,756</u>	<u>4,805</u>	<u>1,959</u>	<u>16,425</u>	<u>33,077</u>	<u>-</u>	<u>49,502</u>
代表：								
成本	905	8,756	4,805	1,959	16,425	-	-	16,425
估值-2018年	-	-	-	-	-	33,077	-	33,077
	<u>905</u>	<u>8,756</u>	<u>4,805</u>	<u>1,959</u>	<u>16,425</u>	<u>33,077</u>	<u>-</u>	<u>49,502</u>
累計折舊及減值虧損：								
於2017年1月1日	324	3,588	2,968	-	6,880	-	-	6,880
匯兌調整	31	131	64	-	226	-	-	226
年內計提	-	182	307	-	489	-	-	489
出售時撥回	-	-	(35)	-	(35)	-	-	(35)
於2017年12月31日	<u>355</u>	<u>3,901</u>	<u>3,304</u>	<u>-</u>	<u>7,560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,560</u>
於2018年1月1日	<u>355</u>	<u>3,901</u>	<u>3,304</u>	<u>-</u>	<u>7,560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,560</u>
匯兌調整	3	(25)	(2)	-	(24)	-	-	(24)
年內計提	-	202	326	-	528	-	-	528
出售時撥回	-	(6)	(85)	-	(91)	-	-	(91)
於2018年12月31日	<u>358</u>	<u>4,072</u>	<u>3,543</u>	<u>-</u>	<u>7,973</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,973</u>
賬面淨值：								
於2018年12月31日	<u>547</u>	<u>4,684</u>	<u>1,262</u>	<u>1,959</u>	<u>8,452</u>	<u>33,077</u>	<u>-</u>	<u>41,529</u>
於2017年12月31日	<u>527</u>	<u>4,706</u>	<u>1,434</u>	<u>439</u>	<u>7,106</u>	<u>32,609</u>	<u>3,640</u>	<u>43,355</u>

\* 變動淨值為倫敦半島公寓的賬面值，該款項已由固定資產劃分為供出售的發展中物業(附註8)。



## 7. 投資物業及其他物業、廠房及設備(百萬港元)續

### (a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動續

2018年的增置主要為與發展倫敦及仰光項目產生的成本以及本集團酒店產生的翻新成本。

倫敦發展項目為一個包括半島酒店及豪華公寓的多用途物業。隨著這項發展項目的上層結構工程於年內展開，公寓的賬面價值部分由持作重建的投資物業分配至供出售的發展中物業(附註8)。而酒店部分則仍為物業、廠房及設備並以未竣工工程列賬。

本集團根據會計政策評估其其他物業、廠房及設備於報告日期的可收回金額。基於該項評估，於2018年和2017年12月31日董事認為概無要求減值撥備或撥回。

- (b) 本集團所有投資物業已於2018年12月31日重估。年內投資物業的公允價值變動在綜合損益表入賬。估值由獨立於本集團的估值師行進行，有關估值師行的僱員均於估物業所在地區及所屬類別擁有新近經驗。於各報告日期進行估值時，本集團已與估值師行商討估值假設及估值結果。有關估值師行的詳情如下：

投資物業簡介	估值師行名稱	進行估值的估值師 行僱員資格
<b>香港</b>		
零售商店、辦公室及 住宅單位	第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司 (戴維斯)	香港測量師學會會員
<b>其他亞洲地區*</b>		
零售商店、辦公室、 住宅單位及空置地皮	戴維斯	香港測量師學會會員
	Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte. Limited (Colliers)	皇家特許測量師協會 會員
<b>美國</b>		
零售商店及空置地皮	Colliers	皇家特許測量師協會 會員
<b>歐洲</b>		
零售商店、辦公室、 及住宅單位	Colliers	皇家特許測量師協會 會員

\* 其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓及越南。

## 8. 供出售的發展中物業(百萬港元)

	2018	2017
由持作重建的投資物業劃分(附註7(a))	3,068	—
年內增置	150	—
匯兌調整	(97)	—
	<u>3,121</u>	<u>—</u>

本集團於2013年以1,564百萬港元(132.5百萬英鎊)的現金代價，收購位於倫敦市中心貝爾格拉維亞區(Belgravia) 1-5 Grosvenor Place 50%的租賃權益。於2016年，本集團買斷Grosvenor的股權，接收了該物業的100%擁有權，並支付1,087百萬港元(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。

隨著這項發展項目的上層結構工程於年內展開，該公寓的賬面價值部分由持作重建的投資物業分配至供出售的發展中物業。於2018年12月31日，供出售的發展中物業的結餘為3,121百萬港元，該金額將於超過一年後收回或確認作銷貨成本。

上述公寓潛在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。

## 9. 合資公司權益(百萬港元)

	2018	2017
應佔淨資產	568	534
借予合資公司貸款	521	521
	<b>1,089</b>	<b>1,055</b>

(a) 按權益法計入本集團綜合財務報告的合資公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 股本之詳情	本集團的 實際權益	主要業務
上海外灘半島酒店 有限公司	法團公司	中華人民共和國	117,500,000美元 (2017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	288,300,000 土耳其里拉 (2017年12月31日： 171,700,000 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Salıpazarı 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2018年12月31日的淨資產主要包括發展中物業及銀行存款及現金，金額分別為594百萬港元(2017年：479百萬港元)及3百萬港元(2017年：9百萬港元)。

(b) 上海外灘半島酒店有限公司已抵押其物業(包括其土地使用權)，以作為2,500百萬人民幣(2,847百萬港元)(2017年：2,500百萬人民幣(2,991百萬港元))初始信貸額的抵押品。於2018年12月31日，已提取貸款為1,068百萬人民幣(1,216百萬港元)(2017年：1,205百萬人民幣(1,442百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,728百萬人民幣(3,106百萬港元)(2017年：2,905百萬人民幣(3,475百萬港元))。

## 9. 合資公司權益(百萬港元)續

(c) 以下為本集團擁有50%股權的上海外灘半島酒店有限公司的財務資料概要：

	2018	2017
非流動資產	2,548	2,808
銀行存款及現金	161	154
持作出售公寓及其他流動資產	670	738
流動負債	(368)	(341)
非流動負債	(2,526)	(2,748)
<b>淨資產</b>	<b>485</b>	<b>611</b>
出售公寓所得款項	119	773
酒店收入及租金收入	599	603
	<b>718</b>	<b>1,376</b>
已出售公寓的賬面價值*	(115)	(773)
酒店存貨成本及營業費用	(421)	(368)
	<b>(536)</b>	<b>(1,141)</b>
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	182	235
折舊	(87)	(85)
淨融資費用	(68)	(95)
扣除非營業項目前盈利	27	55
扣除稅項後非營業項目 <sup>△</sup>	(75)	(250)
<b>本年度虧損</b>	<b>(48)</b>	<b>(195)</b>
<b>本集團應佔上海外灘半島酒店     有限公司的業績</b>	<b>(24)</b>	<b>(97)</b>

\* 該等公寓之前年度以投資物業列賬，於2017年重列為持作出售公寓，並以公允價值入賬。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46百萬港元(2017年：300百萬港元)，此收益於年內出售時變現。

△ 2018年非營業項目主要指扣除稅項後重新評估酒店商場的未變現虧損(2017年：中國土地增值稅撥備及其他因餘下20間持作出租的公寓由投資物業重新分類為持作出售公寓而產生的交易費用相關的未變現虧損以及扣除稅項後重新評估酒店商場的未變現虧損)。

## 10. 聯營公司權益(百萬港元)

	2018	2017
聯營公司權益	<b>638</b>	<b>699</b>

(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 451 百萬港元 (2017 年：467 百萬港元)。該等貸款乃按本集團於 19 Holding 持有的股權比例提供，並按法國稅務機構公布的稅率計息。
- (c) Majestic 已將其酒店物業抵押，作為 224 百萬歐元 (2,007 百萬港元) (2017 年：220 百萬歐元 (2,053 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2018 年 12 月 31 日，已提取貸款為 224 百萬歐元 (2,007 百萬港元) (2017 年：220 百萬歐元 (2,053 百萬港元))。於 2018 年 12 月 31 日，該等已抵押資產的賬面淨值為 573 百萬歐元 (5,133 百萬港元) (2017 年：593 百萬歐元 (5,531 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) (2017 年：145 百萬美元 (1,131 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2018 年 12 月 31 日，已提取貸款為 130 百萬美元 (1,014 百萬港元) (2017 年：134 百萬美元 (1,044 百萬港元))。該等已抵押資產的賬面淨值為 56 百萬美元 (437 百萬港元) (2017 年：62 百萬美元 (485 百萬港元))。

## 10. 聯營公司權益(百萬港元)續

(e) 以下為本集團擁有20%股權的聯營公司的整體財務資料概要：

	2018	2017
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	207	214
折舊	(268)	(243)
利息	(85)	(91)
來自持續經營業務的淨虧損	(146)	(120)
其他全面收入	-	-
全面收入總額	(146)	(120)
本集團應佔聯營公司的業績	(29)	(24)

## 11. 酒店經營權(百萬港元)

	2018	2017
成本		
於1月1日	723	657
匯兌調整	(22)	66
於12月31日	701	723
累計攤銷		
於1月1日	(159)	(142)
匯兌調整	2	(3)
年內攤銷	(14)	(14)
於12月31日	(171)	(159)
賬面淨值	530	564

年內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

酒店經營權指本集團就比華利山半島酒店及巴黎半島酒店經營權應佔的成本。



## 12. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)

	2018	2017
應收貿易賬項	319	285
租約按金、預付費用及其他應收款項	393	461
可收回稅項	3	4
	<u>715</u>	<u>750</u>

本集團預期於超過一年後收回或確認作支出的應收貿易賬項及其他應收款項為122百萬港元(2017年：111百萬港元)。預期所有其他應收貿易賬項及其他應收款項均會於一年內收回或確認作支出。

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	2018	2017
本期	278	253
逾期少於1個月	34	25
逾期1至3個月	6	6
逾期超過3個月但少於12個月	1	1
逾期金額	41	32
	<u>319</u>	<u>285</u>

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。

## 13. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(百萬港元)

### (a) 銀行存款及現金

	2018	2017
帶利息銀行存款	924	1,658
銀行存款及現金	254	264
銀行存款及現金總額	1,178	1,922
減：存款期為3個月或以上的銀行存款	(76)	(255)
銀行透支	(4)	(7)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	<u>1,098</u>	<u>1,660</u>

於報告期間結束時的銀行存款及現金包括海外附屬公司持有的188百萬港元(2017年：218百萬港元)，金額須受監管及外匯限制所規限。

13. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(百萬港元)續

(b) 融資項目所產生的負債對賬

	帶利息 貸款 (附註15)	衍生金融 工具	應付利息	總計
於2017年1月1日	6,998	16	7	7,021
循環貸款淨增加	235	-	-	235
匯兌差額	194	-	1	195
融資費用	16	-	93	109
資本化貸款成本	-	-	48	48
公允價值的有效部分變動	-	10	-	10
由權益轉撥至損益表	-	(22)	-	(22)
支付利息及其他融資費用	-	-	(140)	(140)
於2017年12月31日及				
2018年1月1日	7,443	4	9	7,456
提取定期貸款	1,331	-	-	1,331
償還定期貸款	(3,373)	-	-	(3,373)
循環貸款淨增加	1,702	-	-	1,702
銀行透支減少	(3)	-	-	(3)
匯兌差額	(31)	-	-	(31)
融資費用	26	-	44	70
資本化貸款成本	-	-	95	95
公允價值的有效部分變動	-	7	-	7
由權益轉撥至損益表	-	(6)	-	(6)
支付利息及其他融資費用	-	-	(140)	(140)
於2018年12月31日	7,095	5	8	7,108

#### 14. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	2018	2017
應付貿易賬項	152	140
應付利息	8	9
應付物業、廠房及設備款項	195	172
租客按金	367	360
賓客按金及禮券	158	155
高爾夫球會籍按金	84	89
其他應付款項	729	729
按攤銷成本計量的金融負債	1,693	1,654
減：應付貿易賬項及其他應付款項 的非流動部分	(252)	(230)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,441	1,424

於2018年12月31日，本集團預期於超過一年後清償或確認作收入的應付貿易賬項及其他應付款項為346百萬港元(2017年：321百萬港元)。預期其他應付貿易賬項及其他應付款項均會於一年內清償或於接獲通知時償還。

董事認為所有應付貿易賬項及其他應付款項賬面值與其公允價值相若。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2018	2017
少於3個月	147	130
3至6個月	1	4
超過6個月	4	6
	152	140

## 15. 帶利息貸款(百萬港元)

	2018	2017
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	14,127	9,310
未承諾貸款額(包括銀行透支)	429	429
	<u>14,556</u>	<u>9,739</u>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	7,170	7,466
未承諾貸款額(包括銀行透支)	15	12
	<u>7,185</u>	<u>7,478</u>
減：未攤銷融資費用	(90)	(35)
	<u>7,095</u>	<u>7,443</u>
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	399	3,379
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	4	12
	<u>403</u>	<u>3,391</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
1至2年	858	488
2至5年	5,569	3,599
5年以上	355	-
	<u>6,782</u>	<u>4,087</u>
減：未攤銷融資費用	(90)	(35)
長期銀行貸款的非流動部分	6,692	4,052
帶利息貸款總額	<u>7,095</u>	<u>7,443</u>

所有帶利息貸款均為無抵押。本集團擬於該等貸款到期時再融資。

本集團所有銀行信貸均帶有與本集團若干綜合財務狀況表數據比率有關的條款，此為金融機構借貸安排的慣例。若本集團違反該等條款，已動用的貸款將須於接獲通知時繳還。本集團定期監察其遵守該等條款的情況。於2018年及2017年12月31日，本集團均無違反該等已動用貸款的相關條款。

## 16. 股本

	2018		2017	
	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	1,589	5,224	1,567	5,005
根據以股代息計劃發行的 股份(附註)	24	285	22	219
於12月31日	<b>1,613</b>	<b>5,509</b>	<b>1,589</b>	<b>5,224</b>

根據公司條例第135條，本公司的普通股並無股份面值。

2018年發行的所有普通股在各方面均與已發行股份享有同等權益。所有股東均有權收取不時宣派的股息，並可於本公司大會享有一股一票的投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

### 附註

2018年內，本公司根據以股代息計劃發行及配發的已繳足新股如下：

	股份數目 (百萬股)	代息股份 價格 港元	增加股本 百萬港元
2017年末期以股代息	18	11.972	221
2018年中期以股代息	6	11.264	64
	<b>24</b>		<b>285</b>

## 17. 承擔(百萬港元)

(a) 於2018年12月31日尚未列入本財務報告內的尚未償還資本承擔如下：

	2018		總計	2017		總計
	已訂約	已授權 惟未訂約		已訂約	已授權 惟未訂約	
現有物業及新項目的資本承擔	1,799	5,805	7,604	1,616	7,363	8,979
本集團應佔的合資公司及聯營公司 資本承擔	429	609	1,038	525	649	1,174
	<u>2,228</u>	<u>6,414</u>	<u>8,642</u>	<u>2,141</u>	<u>8,012</u>	<u>10,153</u>

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

本集團應佔伊斯坦堡半島酒店的發展成本計入對合資公司的應佔資本承擔份額內。

(b) 於2018年12月31日，根據本集團土地及物業不可解除的經營租約，其未來最低的租金總額如下：

	應收		應付	
	2018	2017	2018	2017
1年內	(945)	(866)	134	150
1年後但5年內	(1,266)	(1,086)	569	522
5年後	(706)	(812)	12,919	13,349
	<u>(2,917)</u>	<u>(2,764)</u>	<u>13,622</u>	<u>14,021</u>

本集團5年後不可解除的經營租約的未來最低租金主要與其於東京及紐約的酒店(餘下租期分別為67年及60年)的未貼現租賃負債以及就其於倫敦的發展項目而須於2022年1月開始支付的140年未貼現固定租金相關。

此外，本集團亦為多項經營租約物業的承租人。該等租約的初步一般為期2至4年，並可於租約屆滿時重新商議所有條款後選擇重續。該等租約不包括不定額租金。

## 18. 毋須調整報告期間結束後事項

於報告期間結束後，董事擬派末期股息，詳情於附註5披露。



## 公司其他資料

### 企業管治

良好的企業管治對本集團應對不斷變化的監管及市場環境從而實現長遠發展而言至關重要。本公司董事局視企業管治為業務策略的重要一環。透過實踐正確的管治架構，董事局得以為整個集團秉持誠信、負責任及透明的文化，從而增強及維持股東及業務相關人士對本公司的信心。2018年報的管治章節概述了本公司的管治方針及其重點及工作。

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2018年全年均遵守管治守則的所有守則條文及建議最佳常規，惟有關刊發季度財務業績報告及披露個別高級管理人員薪酬的建議最佳常規除外，詳情於企業管治報告披露。

### 企業責任及可持續發展

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

2018企業責任及可持續發展報告詳盡論述我們履行2020願景的進展及有關本集團可持續發展的重要議題。該報告遵循香港聯交所上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引中「不遵守就解釋」條文的披露要求，亦包括多項相關的建議披露，並符合全球報告倡議組織的可持續發展報告標準：核心選項，及參考國際綜合報告委員會(IIRC)的國際綜合報告框架(與年報一併閱讀)和氣候相關財務披露工作小組(TCFD)而編製。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資料，並以此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告將連同2018年報登載於本公司及聯交所網站。

### 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於2018年內並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

### 董事及指定僱員買賣本公司證券

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

本公司已向全體董事個別查詢於2018年內是否有違反標準守則及證券守則，董事已確認完全遵守標準守則及證券守則所載的規定準則。

由於指定僱員(包括高級管理人員)可能會不時知悉內幕消息，故本公司已將證券守則的涵蓋範圍進一步擴展至該等僱員。所有指定僱員亦已確認於2018年全年完全遵守本公司所採納有關指定僱員在進行本公司證券交易時規定的守則。

### 末期股息

董事局建議派發截至2018年12月31日止年度的末期股息，每股16港仙(2017年：每股16港仙)。倘於應屆股東周年大會(股東周年大會)上獲股東通過，有關股息將於2019年6月21日派發予於2019年5月21日名列股東名冊的股東。

建議的末期股息將提供以股代息選擇，股東可選擇以新繳足股份形式代替現金收取全部或部分末期股息。依據此項以股代息計劃發行的新股，須待聯交所上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情的通函及以股代息選擇表格，將於2019年5月24日寄予各股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

有關出席股東周年大會及於會上發言及投票之權利：

最後遞交轉讓文件時間	2019年5月6日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2019年5月7日至5月10日 (包括首尾兩天)
記錄日期	2019年5月10日
股東周年大會	2019年5月10日

有關收取末期股息之權利：

最後遞交轉讓文件時間	2019年5月16日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2019年5月17日至5月21日 (包括首尾兩天)
記錄日期	2019年5月21日
遞交以股代息選擇表格截止日期	2019年6月11日下午4時30分
末期股息派息日期	2019年6月21日

於暫停辦理股份過戶登記手續期間，將暫停辦理所有股份轉讓手續。凡欲獲得出席股東周年大會及於會上發言及投票、或欲獲派末期股息之權利，須於上述最後遞交轉讓文件時間前，將所有轉讓文件連同有關的股票送交本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理股份過戶登記手續。

## 股東周年大會及年報

股東周年大會將於2019年5月10日正午12時假座香港半島酒店舉行。股東周年大會通告及2018年報將約於2019年3月29日派送予各股東，並上載於本公司和聯交所的網站。

承董事局命  
公司秘書  
廖宜菁

香港，2019年3月14日

於本公告日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

非執行主席  
米高嘉道理爵士

非執行副主席  
包立賢

執行董事  
董事總經理兼行政總裁  
郭敬文

營運總裁  
包華

財務總裁  
馬修

非執行董事  
毛嘉達  
利約翰  
高富華  
陸士傑  
斐歷嘉道理

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