

財務報告

獨立核數師報告	168
綜合損益表	173
綜合全面收益表	174
綜合財務狀況表	175
綜合權益變動表	176
綜合現金流量表	177
財務報告附註	
1. 公司層面財務狀況表	178
2. 合規聲明	179
3. 收入	179
4. 淨融資費用後盈利	180
5. 融資費用	180
6. 綜合損益表內的利得稅	181
7. 主要管理人員薪酬	182
8. 其他全面收入及相關稅務影響	182
9. 每股盈利	183
10. 股息	183
11. 分部報告	184
12. 投資物業及其他物業、廠房及設備	186
13. 供出售的發展中物業	192
14. 合資公司權益	192
15. 聯營公司權益	194
16. 酒店經營權	195
17. 衍生金融工具	195
18. 綜合財務狀況表內的利得稅	195
19. 存貨	197
20. 應收貿易賬項及其他應收款項	197
21. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料	198
22. 應付貿易賬項及其他應付款項	200
23. 帶利息貸款	201
24. 租賃負債	202
25. 股本	202
26. 儲備	203
27. 僱員退休福利	205
28. 財務風險管理及公允價值	208
29. 承擔	217
30. 或然負債	217
31. 重大關聯人士交易	217
32. 不明朗因素估計的主要來源	218
33. 附屬公司投資	219
34. 重要會計政策	221
35. 會計政策變動及披露	235
36. 截至2019年12月31日止年度已頒布但尚未生效的修訂、新訂準則及闡釋之潛在影響	239
37. 資產負債表日後非調整事項	239

獨立核數師報告

致香港上海大酒店有限公司
各股東的獨立核數師報告
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第173頁至239頁的香港上海大酒店有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報告，此財務報告包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報告附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報告承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報告的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報告及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

貴集團、合資公司和聯營公司所擁有酒店物業的賬面價值的可收回性*(請參閱綜合財務報告附註34和附註12)*

關鍵審計事項	如何在審計中解決相關事項
<p>貴集團直接或通過其在合資公司和聯營公司的投資在全球各地擁有酒店物業的權益。該等酒店物業按成本減折舊和減值列賬，對 貴集團而言具有重大價值。</p> <p>管理層於年底評估酒店物業是否有潛在的減值跡象。在此情況下，管理層依照外部物業估值師根據公認的行業標準得出的估值來評估酒店物業賬面價值的可收回性。</p> <p>酒店物業的估值工作複雜，涉及重大的判斷和估計，特別是考慮到酒店物業位於不同的地區，以及各地的特定經濟和政治環境可能影響入住率、每個可用房間的收入和未來增長率。</p> <p>我們將 貴集團及其投資對象所擁有酒店物業賬面價值的可收回性列為關鍵審計事項，因為酒店物業估值工作的複雜性，當中涉及重大的判斷和估計，而且管理層在選擇假設時可能出現偏差。</p>	<p>我們評估 貴集團及其投資對象所擁有酒店物業的賬面價值的可收回性的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 與管理層討論可能觸發酒店物業減值的事件及／或減值跡象，並檢查各家酒店的經營成果和現金流量預測； ● 當確定存在觸發事件或減值跡象時： <ul style="list-style-type: none"> — 與獨立於管理層的外部物業估值師會面，討論估值和評估所採用的估值方法，並考慮估值師的資格、對所估物業的專業知識、客觀性和獨立性； — 通過與董事批准的預算、可比較物業的市場數據和本年度經營業績進行比較，對估值中採用的主要估計和假設包括入住率、每個可用房間的收入、未來增長率和貼現率提出質疑； ● 通過調整主要估計和假設進行敏感度分析，以評估管理層在估值工作中可能出現偏差的風險。

獨立核數師報告

貴集團和合資公司所擁有投資物業的估值

(請參閱綜合財務報告附註34和附註12)

關鍵審計事項	如何在審計中解決相關事項
<p>貴集團在世界各地持有投資物業組合，包括辦公室、住宅和商業物業。該等投資物業按公允價值列賬，對 貴集團而言具有重大價值。</p> <p>管理層依據外部物業估值師按照公認的行業標準得出的估值來評估投資物業的公允價值。</p> <p>該等估值工作複雜，需要就資本化率和市場租金作出重大判斷和估計，特別是考慮到投資物業的數量眾多、地點不同，且性質多樣化。</p> <p>我們將 貴集團及合資公司所擁有投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為有關估值工作的複雜性，而且當中涉及重大的判斷和估計。</p>	<p>我們評估 貴集團及合資公司所擁有投資物業的估值的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 與管理層討論對估值的評估，包括採用的主要假設和各投資物業所在地的最近市場發展情況； ● 與獨立於管理層的外部物業估值師會面，討論估值和評估所採用的估值方法，並考慮估值師的資格、對所估物業的專業知識、客觀性和獨立性； ● 在本所物業估值專家的協助下，通過將主要估計數字與市場可用數據、政府提供的市場統計數據和本年度經營業績進行比較，對估值中採用的主要估計和假設，包括資本化率和市場租金提出質疑。

綜合財務報告及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報告及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報告的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報告的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報告或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報告須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報告，並對其認為為使綜合財務報告的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報告時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報告承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報告整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報告使用者依賴財務報告所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報告中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

- 評價綜合財務報告的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報告是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報告發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報告的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是邱毅麟。



畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

2020年3月17日

綜合損益表

(百萬港元)

截至12月31日止年度

	附註	2019	2018 (經重列)
收入	3	5,874	6,214
銷貨成本		(457)	(470)
員工薪酬及相關費用		(2,294)	(2,291)
租金及水電		(441)	(437)
其他營業費用		(1,292)	(1,336)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,390	1,680
折舊及攤銷		(589)	(601)
營業盈利		801	1,079
利息收入		14	18
融資費用	5	(154)	(169)
淨融資費用		(140)	(151)
淨融資費用後盈利	4	661	928
應佔合資公司業績	14	(17)	(23)
應佔聯營公司業績	15	(32)	(29)
投資物業公允價值增值	12	83	523
除稅項前盈利		695	1,399
稅項			
本期稅項	6	(146)	(180)
遞延稅項	6	(46)	(4)
本年度盈利		503	1,215
盈利歸於：			
本公司股東		494	1,216
非控股股東權益		9	(1)
本年度盈利		503	1,215
每股盈利，基本及攤薄(港元)	9	0.30	0.76

第178至239頁的附註為本財務報告的一部分。

綜合全面收益表

(百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2019	2018 (經重列)
本年度盈利		503	1,215
扣除稅項後本年度其他全面收入：			
其後重新分類至損益的項目：			
換算產生的匯兌差額：			
— 海外附屬公司的財務報告		106	(338)
— 合資公司的財務報告		(27)	(51)
— 借予聯營公司貸款		(15)	(26)
— 酒店經營權		(12)	(20)
		52	(435)
現金流量對沖：			
— 公允價值的有效部分變動		(29)	(7)
— 由權益轉撥至損益表		7	6
		30	(436)
不會重新分類至損益的項目：			
重新計算既定收益退休金承擔淨額		-	(5)
其他全面收入	8	30	(441)
本年度全面收入總額		533	774
全面收入總額歸屬：			
本公司股東		490	788
非控股股東權益		43	(14)
本年度全面收入總額		533	774

綜合財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
非流動資產				
投資物業		33,219	33,077	36,249
其他物業、廠房及設備		12,314	11,199	9,855
		45,533	44,276	46,104
12 供出售的發展中物業		3,624	3,121	-
13 合資公司權益		1,186	1,088	1,053
14 聯營公司權益		588	638	699
15 酒店經營權		505	530	564
16 遞延稅項資產	18(b)	72	49	38
		51,508	49,702	48,458
流動資產				
存貨	19	89	84	77
衍生金融工具	17	-	2	-
應收貿易賬項及其他應收款項	20	711	701	737
應收合資公司款項	31(b)	56	57	60
銀行存款及現金	21(a)	697	1,178	1,922
		1,553	2,022	2,796
流動負債				
應付貿易賬項及其他應付款項	22	(1,480)	(1,441)	(1,424)
帶利息貸款	23	(1,114)	(403)	(3,391)
衍生金融工具	17	(8)	-	(4)
本期稅項	18(a)	(152)	(26)	(41)
租賃負債	24	(143)	(121)	(125)
		(2,897)	(1,991)	(4,985)
淨流動(負債)/資產				
		(1,344)	31	(2,189)
資產總值減流動負債				
		50,164	49,733	46,269
非流動負債				
帶利息貸款	23	(6,410)	(6,692)	(4,052)
應付貿易賬項及其他應付款項	22	(234)	(252)	(230)
既定收益退休金承擔淨額	27	(27)	(22)	(17)
衍生金融工具	17	(21)	(7)	-
遞延稅項負債	18(b)	(737)	(658)	(646)
租賃負債	24	(3,006)	(2,902)	(2,871)
		(10,435)	(10,533)	(7,816)
淨資產				
		39,729	39,200	38,453
股本及儲備				
股本	25	5,732	5,509	5,224
儲備		33,322	33,155	32,702
本公司股東應佔權益總額				
		39,054	38,664	37,926
非控股股東權益		675	536	527
權益總額				
		39,729	39,200	38,453

經董事局於2020年3月17日核准，並由下列董事代表簽署：

米高嘉道理爵士，郭敬文，馬修
第178至239頁的附註為本財務報告的一部分。

綜合權益變動表(百萬港元)

		本公司股東應佔儲備								
		儲備								
		匯兌及					非控股			
附註	股本	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	總儲備	總額	股東權益	權益總額		
於2018年1月1日，										
如先前所報告		5,224	(15)	64	32,902	32,951	38,175	527	38,702	
於採納香港財務報告準則										
第16條時會計政策變動的影響		-	-	-	(249)	(249)	(249)	-	(249)	
於2018年1月1日的結餘(經重列)		5,224	(15)	64	32,653	32,702	37,926	527	38,453	
2018年的權益變動：										
本年度盈利(經重列)		-	-	-	1,216	1,216	1,216	(1)	1,215	
其他全面收入(經重列)		8	(1)	(427)	-	(428)	(428)	(13)	(441)	
本年度全面收入總額(經重列)		-	(1)	(427)	1,216	788	788	(14)	774	
批准屬於上一年度的股息		10	221	-	(255)	(255)	(34)	-	(34)	
批准屬於本年度的股息		10	64	-	(80)	(80)	(16)	-	(16)	
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	(5)	(5)	
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	28	28	
於2018年12月31日及2019年1月1										
日的結餘(經重列)		5,509	(16)	(363)	33,534	33,155	38,664	536	39,200	
2019年的權益變動：										
本年度盈利		-	-	-	494	494	494	9	503	
其他全面收入		8	(22)	18	-	(4)	(4)	34	30	
本年度全面收入總額		-	(22)	18	494	490	490	43	533	
批准屬於上一年度的股息		10	179	-	(258)	(258)	(79)	-	(79)	
批准屬於本年度的股息		10	44	-	(65)	(65)	(21)	-	(21)	
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	(7)	(7)	
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	103	103	
於2019年12月31日的結餘		5,732	(38)	(345)	33,705	33,322	39,054	675	39,729	

第178至239頁的附註為本財務報告的一部分。

綜合現金流量表 (百萬港元)

		截至12月31日止年度	
	附註	2019	2018 (經重列)
營業項目			
淨融資費用後盈利		661	928
調整：			
折舊	12(a)	576	587
酒店經營權攤銷	16	13	14
利息收入	4	(14)	(18)
融資費用	5	154	169
營運資金變更前營業盈利		1,390	1,680
支付供出售的發展中物業的開發費用		(366)	(140)
其他營運資金的變動		(7)	24
營運產生的現金		1,017	1,564
支付淨稅項：			
香港利得稅		(1)	(171)
海外稅項		(16)	(22)
營業項目的淨現金收入		1,000	1,371
投資項目			
物業、廠房及設備以及投資物業的資本性開支		(564)	(426)
發展中項目的資本性開支		(822)	(959)
非控股股東注入的現金		103	28
來自聯營公司的分派		3	6
注入合資公司的股本		(142)	(109)
投資項目的淨現金支出		(1,422)	(1,460)
融資項目			
提取定期貸款		1,388	1,331
償還定期貸款		(398)	(3,373)
循環貸款淨(減少)/增加		(671)	1,702
提取存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額		59	179
支付利息及其他融資費用		(135)	(140)
利息收入		15	19
支付租賃租金的資本部分		(51)	(38)
支付租賃租金的利息部分		(94)	(90)
支付股息予本公司股東		(100)	(50)
支付股息予非控股股東		(7)	(5)
融資項目的淨現金收入/(支出)		6	(465)
現金及現金等價物淨減少		(416)	(554)
於1月1日的現金及現金等價物		1,098	1,660
匯率變動的影響		(2)	(8)
於12月31日的現金及現金等價物	21(a)	680	1,098

第178至239頁的附註為本財務報告的一部分。

財務報告附註

1. 公司層面財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於12月31日	
		2019	2018
非流動資產			
附屬公司投資	33	-	-
流動資產			
應收附屬公司款項		14,995	14,354
其他應收款項		6	6
銀行存款及現金		3	47
		15,004	14,407
流動負債			
應付附屬公司款項		(63)	(64)
其他應付款項及應計費用		(28)	(23)
		(91)	(87)
淨資產		14,913	14,320
股本及儲備			
股本	25	5,732	5,509
儲備	26(a)	9,181	8,811
權益總額		14,913	14,320

經董事局於2020年3月17日核准，並由下列董事代表簽署：





米高嘉道理爵士，郭敬文，馬修

2. 合規聲明

本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。本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。本集團採用的重要會計政策載於附註34。

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，該等準則於本集團的本會計期間首次生效或可供提早採用。首次應用該等與本集團相關的新訂及經修訂準則所引致對本財務報告內反映的本期及以往會計期間的任何會計政策變更已載於附註35。

3. 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。

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

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

財務報告附註

4. 淨融資費用後盈利 (百萬港元)

淨融資費用後盈利乃經扣除／(計入)以下項目後計算：

	2019	2018 (經重列)
攤銷	13	14
折舊		
其他物業、廠房及設備	506	528
使用權資產	70	59
核數師酬金：		
核數服務	10	11
稅務及其他服務	4	4
利息收入	(14)	(18)
投資物業應收租金收入扣除直接支出25百萬港元(2018年：20百萬港元)	(1,236)	(1,211)

5. 融資費用 (百萬港元)

	2019	2018 (經重列)
銀行貸款利息	113	120
租賃負債利息	143	141
其他貸款成本	39	39
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	295	300
衍生金融工具：		
— 現金流量對沖轉撥自權益(附註8)	7	6
	302	306
減：利息支出资本化至發展中物業*	(106)	(95)
使用權資產#	(42)	(42)
	154	169

* 於2019年，貸款成本按平均2.7%資本化(2018年：3.0%)。

於2019年，租賃負債利息按平均4.9%(2018年：4.9%)資本化。

6. 綜合損益表內的利得稅 (百萬港元)

(a) 綜合損益表的稅項包括：

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

2019年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5%(2018年：16.5%)的稅率計算。海外附屬公司的稅項則以相關司法權區適用的現行稅率計算。

(b) 稅項支出及按適用稅率計算的會計盈利對賬：

	2019	2018
		(經重列)
除稅前盈利	695	1,399
按16.5%(2018年：16.5%)本地利得稅率計算的名義稅	115	231
不可扣減的支出的稅務影響	14	14
免稅收入的稅務影響	(2)	(3)
合資公司及聯營公司應佔虧損的稅務影響	8	9
香港投資物業公允價值收益的稅務影響	(18)	(95)
以往未確認稅務虧損確認時的稅務影響	(12)	(8)
未確認的稅務虧損的稅務影響	57	31
附屬公司於其他司法權區經營的不同稅率影響	26	3
以往年度撥備不足／(超額)	1	(4)
其他	3	6
實際稅項支出	192	184

財務報告附註

7. 主要管理人員薪酬 (千港元)

主要管理人員指有權及負責策劃、指導和控制本集團及本公司活動的人員，包括本公司的董事局及集團管理委員會。集團管理委員會成員包括執行董事及六名(2018年：五名)高級管理人員。主要管理人員的總薪酬載列如下：

	2019		2018	
	執行董事及 非執行董事	集團管理 委員會 (不包括 執行董事)	執行董事及 非執行董事	集團管理 委員會 (不包括 執行董事)
董事袍金	6,025	-	5,894	-
基本薪酬	17,293	24,432	16,482	19,606
花紅及獎金	12,961	7,068	15,043	8,290
退休福利	2,829	2,281	2,697	1,664
其他福利	509	941	539	727
	39,617	34,722	40,655	30,287

以具名形式披露董事及高級管理人員的薪酬以及按薪酬範圍劃分的五名最高薪酬人士的薪酬詳情，於薪酬委員會報告「2019年董事及高級管理人員薪酬」一節披露，並為經審核財務報告的一部分。

8. 其他全面收入及相關稅務影響 (百萬港元)

	2019			2018 (經重列)		
	稅前總額	稅項 (支出)/ 利益	扣除稅項 後數額	稅前總額	稅項 (支出)/ 利益	扣除稅項 後數額
換算產生的匯兌差額：						
— 海外附屬公司的財務報告	106	-	106	(338)	-	(338)
— 合資公司的財務報告	(27)	-	(27)	(51)	-	(51)
— 借予聯營公司貸款	(15)	-	(15)	(26)	-	(26)
— 酒店經營權	(12)	-	(12)	(20)	-	(20)
	52	-	52	(435)	-	(435)
現金流量對沖：						
— 公允價值的有效部分變動	(33)	4	(29)	(7)	-	(7)
— 由權益轉撥至損益表	7	-	7	6	-	6
重新計算既定收益退休金 承擔淨額	-	-	-	(5)	-	(5)
其他全面收入	26	4	30	(441)	-	(441)

9. 每股盈利

(a) 每股盈利－基本

	2019	2018 (經重列)
本公司股東應佔盈利(百萬港元)	494	1,216
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,623	1,600
每股盈利(港元)	0.30	0.76

	2019 (百萬股)	2018 (百萬股)
於1月1日已發行股份	1,613	1,589
向選擇以股份取代2018年末期現金股息及2019年 中期現金股息的股東發行及配發新股份的影響	10	11
於12月31日的加權平均股份數	1,623	1,600

(b) 每股盈利－攤薄

於截至2019年及2018年12月31日止年度並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 股息 (百萬港元)

(a) 股息政策

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

(b) 本年度應付本公司股東股息

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

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。

(c) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付予本公司股東的股息

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

財務報告附註

11. 分部報告 (百萬港元)

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

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

並無任何經營分部合併，以組成須匯報分部。

(a) 分部業績

本集團截至2019年及2018年12月31日止年度的須匯報分部業績載列如下：

	酒店		商用物業		會所與服務		綜合	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	(經重列)		(經重列)		(經重列)		(經重列)	
須匯報分部收入*	4,288	4,534	946	971	640	709	5,874	6,214
未計利息、稅項、折舊及攤銷前 的須匯報分部營業盈利	758	938	527	584	105	158	1,390	1,680
折舊及攤銷	(512)	(531)	(24)	(19)	(53)	(51)	(589)	(601)
分部營業盈利	246	407	503	565	52	107	801	1,079

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

* 分部收入之分析載於附註3。

11. 分部報告 (百萬港元)續

(b) 分部資產

分部資產包括所有由各分部直接持有的有形資產、流動資產及酒店經營權。本集團於2019年及2018年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	附註	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
須匯報分部資產				
酒店		25,231	24,300	26,721
商用物業		25,677	25,014	21,419
會所與服務		1,328	1,124	1,094
		52,236	50,438	49,234
不予分類資產				
遞延稅項資產	18(b)	72	49	38
應收合資公司款項	31(b)	56	57	60
衍生金融工具	17	-	2	-
銀行存款及現金	21(a)	697	1,178	1,922
綜合資產總值		53,061	51,724	51,254

(c) 地域資料

下表載列以下地區的資料：(i)本集團外界客戶收入及(ii)本集團須匯報非流動資產總額。

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

* 其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓、越南及緬甸。

財務報告附註

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

12. 投資物業及其他物業、廠房及設備 (百萬港元)續

(a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動^續

2019年的增置主要為發展倫敦及仰光項目以及山頂纜車升級項目產生的成本。

本集團根據附註34(i)所披露的會計政策評估其其他物業、廠房及設備於報告日期的可收回金額。基於該項評估，於2019年和2018年12月31日董事認為概無要求減值撥備或撥回。

(b) 本集團所有投資物業已於2019年12月31日重估。年內投資物業的公允價值變動在綜合損益表入賬。估值由獨立於本集團的估值師行進行，有關估值師行的僱員均於估物業所在地區及所屬類別擁有新近經驗。於各報告日期進行估值時，本集團已與估值師行商討估值假設及估值結果。有關估值師行的詳情如下：

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

* 其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓及越南。

財務報告附註

12. 投資物業及其他物業、廠房及設備 (百萬港元)續

(c) 計量投資物業的公允價值

集團投資物業的公允價值主要以收益資本化方法(按建築物質素及地點經調整資本化比率折現預期租金收入)計算。在計算本集團的投資物業於2019年12月31日的公允價值時，估值師採用的估值參數載列於下表：

估值參數	區間
收益資本化比率	
—商場	3.8%–6.6%(2018年：3.8%–6.6%)
—辦公室	3.9%–4.1%(2018年：3.9%–4.1%)
—住宅物業	2.9%–3.7%(2018年：2.9%–3.7%)
預期每月每平方呎的市值租金	
—商場	41港元–1,300港元(2018年：43港元–1,300港元)
—辦公室	29港元–53港元(2018年：30港元–54港元)
—住宅物業	40港元–73港元(2018年：41港元–74港元)

集團投資物業變動詳情於上文附註12(a)披露。

投資物業公允淨值調整已於綜合損益表認列為非營運項目。

(d) 以經營租賃出租的投資物業

本集團以經營租賃形式向第三方租客出租其投資物業以收取租金。與租客訂立租賃協議的首次租賃期一般為1至5年，或有續租選擇權，租賃期後續租條款須經雙方重新協商。部分租賃協議的租金根據租客的收入變動。

於報告日期，本集團根據不可撤銷經營租賃安排可收的未貼現租金如下：

	2019	2018
一年內	901	945
一年後但二年內	558	521
二年後但三年內	412	357
三年後但四年內	294	230
四年後但五年內	204	158
五年以上	684	706
	3,053	2,917

12. 投資物業及其他物業、廠房及設備 (百萬港元)續

(e) 使用權資產

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

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

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

於綜合損益表扣除的與租賃物業有關的支出項目分析如下：

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

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

有關租賃資產現金流出總額、租賃負債到期日分析以及租賃資產尚未開始產生的未來現金流出之詳情，分別載於附註21(b)、24及28(c)。

財務報告附註

12. 投資物業及其他物業、廠房及設備 (百萬港元)續

(f) 透過附屬公司持有的所有酒店及投資物業如下：

	用途
於香港持有：	
長期租約(50年以上)：	
香港半島酒店，梳士巴利道	酒店及商用物業租賃
半島酒店辦公室大樓，中間道18號	辦公室
淺水灣花園大廈，淺水灣道101號	住宅
聖約翰大廈，花園道33號	辦公室
中期租約(10至50年)：	
山頂凌霄閣，山頂道128號	商用物業租賃
淺水灣影灣園，香港淺水灣道109號	住宅及商用物業租賃
淺水灣車房，淺水灣道60號	商用物業租賃
於中國內地持有：	
中期租約(10至50年)：	
王府半島酒店，北京王府井金魚胡同8號	酒店及商用物業租賃
上海公寓，上海外灘32號上海中山東一路32號	住宅
於日本持有：	
長期租約(50年以上)：	
東京半島酒店，東京都千代田區有樂町1-8-1	酒店及商用物業租賃
於泰國持有：	
永久業權：	
曼谷半島酒店，曼谷Klongsan, Charoennakom路333號(郵編：10600)	酒店
鄰近曼谷半島酒店的空置土地	用途未定
泰國鄉村俱樂部，Bangna-Trad, Chachoengsao 土地，Bangpakong區，Chachoengsao	高爾夫球會 用途未定
於菲律賓持有：	
短期租約(少於10年)：	
馬尼拉半島酒店，馬尼拉都會區 馬加地市1226號， Ayala及馬加地大道交界	酒店及商用物業租賃
於越南持有：	
短期租約(少於10年)：	
The Landmark，胡志明市，第一區5B Ton Duc Thang街	住宅及商用物業租賃

12. 投資物業及其他物業、廠房及設備 (百萬港元)續

(f) 透過附屬公司持有的所有酒店及投資物業如下：續

	用途
於美國持有：	
永久業權：	
鵝園高爾夫球會	高爾夫球會
鵝園渡假酒店，加州喀麥爾Valley Greens道8205號	渡假酒店
鄰近鵝園的空置土地	用途未定
芝加哥半島酒店，伊利諾州芝加哥Superior東街108號 (近北密西根大道)	酒店
長期租約(50年以上)：	
紐約半島酒店，紐約第5大道700號與第55街交界	酒店及商用物業租賃
於法國持有：	
永久業權：	
巴黎21 avenue Kléber	商用物業租賃
巴黎21 Rue de Longchamp	住宅
於英國持有：	
長期租約(50年以上)：	
倫敦1-5 Grosvenor Place, London SW1X 7YL	有待重新開發
於緬甸持有：	
中期租約(10至50年)：	
仰光昂山將軍路371-380號	有待重新開發

(g) 本集團的酒店物業及高爾夫球場於2019年12月31日的賬面淨值為6,139百萬港元(2018年：6,282百萬港元)。為向股東提供額外資料，董事委任獨立估值師行評估該等物業於2019年12月31日的價值。

該等物業於2019年12月31日的總估值為9,506百萬港元(2018年：9,682百萬港元)。然而，應當指出盈餘3,367百萬港元(2018年：3,400百萬港元)及相關遞延稅項和非控股權益(如有)並沒有計入綜合財務報告中，而僅作提供額外資料之用途。

本集團的酒店物業及高爾夫球場的公允價值乃按現金流折現法(以經風險調整折現率折現物業相關預期現金流量)釐定。

估值由獨立於本集團的估值師行進行。有關估值師行的詳情如下：

酒店及高爾夫球場簡介	估值師行名稱	進行估值的估值師行僱員資格
香港、美國及其他亞洲地區 酒店及高爾夫球場	Colliers	皇家特許測量師協會會員

財務報告附註

13. 供出售的發展中物業 (百萬港元)

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

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

供出售的發展中物業的結餘將於超過一年後收回或確認作銷貨成本。

上述公寓買家支付的預訂費用及預售按金(如有)將根據英國當地法例由律師透過代管賬戶持有。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。

14. 合資公司權益 (百萬港元)

	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
應佔淨資產	665	567	532
借予合資公司貸款(附註31(b))	521	521	521
	1,186	1,088	1,053

(a) 按權益法計入本集團綜合財務報告的合資公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本之詳情	本集團的 實際權益	主要業務
上海外灘半島酒店有限公司	法團公司	中華人民 共和國	117,500,000美元 (2018年12月31日： 117,500,000美元)	50%	酒店投資和公寓 出售
PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT)*	法團公司	土耳其	487,800,000 土耳其里拉 (2018年12月31日： 288,300,000 土耳其里拉)	50%	酒店投資

* PIT於2016年2月10日註冊成立，本集團於此合資公司之權益由本公司間接持有。PIT擁有土耳其伊斯坦堡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2019年12月31日的淨資產主要包括發展中物業及銀行存款及現金，金額分別為843百萬港元(2018年：594百萬港元)及5百萬港元(2018年：3百萬港元)。

(b) 上海外灘半島酒店有限公司已抵押其物業(包括其土地使用權)，以作為2,500百萬人民幣(2,786百萬港元)(2018年：2,500百萬人民幣(2,847百萬港元))初始信貸額的抵押品。於2019年12月31日，已提取貸款為953百萬人民幣(1,062百萬港元)(2018年：1,068百萬人民幣(1,216百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,653百萬人民幣(2,957百萬港元)(2018年：2,728百萬人民幣(3,106百萬港元))。

14. 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：

	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
非流動資產	2,410	2,571	2,847
銀行存款及現金	95	161	154
持作出售公寓及其他流動資產	607	670	738
流動負債	(248)	(383)	(355)
非流動負債	(2,447)	(2,537)	(2,776)
淨資產	417	482	608
出售公寓所得款項	-	119	
酒店收入及租金收入	539	599	
	539	718	
已出售公寓的賬面價值	-	(115)	
酒店存貨成本及營業費用	(370)	(404)	
	(370)	(519)	
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	169	199	
折舊	(98)	(101)	
淨融資費用	(60)	(70)	
扣除非營業項目前盈利	11	28	
扣除稅項後非營業項目*	(46)	(75)	
本年度虧損	(35)	(47)	
本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司的業績	(17)	(23)	

* 非營業項目主要指扣除稅項後重新評估酒店商場的未變現虧損。

財務報告附註

15. 聯營公司權益 (百萬港元)

	2019	2018
聯營公司權益	588	638

(a) 按權益法計入本集團綜合財務報告的主要非上市聯營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本詳情	本集團的實際權益*	主要業務
19 Holding SAS (19 Holding)**	法團公司	法國	1000歐元	20%	投資控股
Majestic EURL (Majestic)	法團公司	法國	80,000,000歐元	20%	酒店投資及投資控股
Le 19 Avenue Kléber	法團公司	法國	100,000歐元	20%	酒店營運
The Belvedere Hotel Partnership (BHP)#	合夥	美國	46,500,000美元	20%	酒店投資

* 本集團的實際權益由本公司間接持有。

** 19 Holding持有Majestic 100%直接權益，而Majestic則持有巴黎半島酒店。

BHP擁有比華利山半島酒店100%權益。

- (b) 對聯營公司權益的結餘中包括借予19 Holding的長期無抵押貸款439百萬港元(2018年：451百萬港元)。該等貸款乃按本集團於19 Holding持有的股權比例提供，並按法國稅務機構公布的稅率計息。
- (c) Majestic已將其酒店物業抵押，作為224百萬歐元(1,956百萬港元)(2018年：224百萬歐元(2,007百萬港元))信貸額的抵押品。於2019年12月31日，已提取貸款為224百萬歐元(1,956百萬港元)(2018年：224百萬歐元(2,007百萬港元))。於2019年12月31日，該等已抵押資產的賬面淨值為553百萬歐元(4,828百萬港元)(2018年：573百萬歐元(5,133百萬港元))。
- (d) BHP的酒店物業已抵押予獨立金融機構，作為BHP獲授145百萬美元(1,131百萬港元)(2018年：145百萬美元(1,131百萬港元))信貸額的抵押品。於2019年12月31日，已提取貸款為127百萬美元(991百萬港元)(2018年：130百萬美元(1,014百萬港元))。該等已抵押資產的賬面淨值為50百萬美元(390百萬港元)(2018年：56百萬美元(437百萬港元))。

(e) 以下為本集團擁有20%股權的聯營公司的整體財務資料概要：

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

16. 酒店經營權 (百萬港元)

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

年內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

酒店經營權指本集團就比華利山半島酒店及巴黎半島酒店經營權應佔的成本。

17. 衍生金融工具 (百萬港元)

	2019		2018	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	-	(21)	-	(7)
遠期外匯合約	-	(8)	2	-
	-	(29)	2	(7)
減：一年內清償部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	-	-	-	-
遠期外匯合約	-	(8)	2	-
	-	(8)	2	-
一年後清償部分	-	(21)	-	(7)

18. 綜合財務狀況表內的利得稅 (百萬港元)

(a) 本年度稅項：

	2019	2018
香港利得稅撥備減預繳利得稅	139	19
海外稅項撥備	11	4
	150	23
代表：		
可收回稅項	(2)	(3)
本年度應付稅項(列為流動負債)	152	26
	150	23

財務報告附註

18. 綜合財務狀況表內的利得稅 (百萬港元)續

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

本集團在綜合財務狀況表確認的遞延稅項(資產)/負債各部分及年內的變動如下：

	投資物業 重估	稅項抵免 超出相關 折舊數額	撥備及其他	稅項虧損	現金流量 對沖	使用權 資產折舊及 租賃負債 利息	總計
遞延稅項產生自：							
於2018年1月1日(如匯報)	380	713	(28)	(443)	(1)	-	621
首次應用香港財務報告準則 第16條的影響(附註35)	-	-	-	18	-	(31)	(13)
於2018年1月1日(經重列)	380	713	(28)	(425)	(1)	(31)	608
匯兌調整	(3)	(1)	-	1	-	-	(3)
扣除自/(計入)損益(經重列)	(14)	48	(1)	(23)	-	(6)	4
於2018年12月31日及							
於2019年1月1日(經重列)	363	760	(29)	(447)	(1)	(37)	609
匯兌調整	1	9	-	1	-	(1)	10
扣除自/(計入)儲備	4	-	-	-	(4)	-	-
扣除自/(計入)損益	(5)	37	8	12	-	(6)	46
於2019年12月31日	363	806	(21)	(434)	(5)	(44)	665

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

以下數字經適當抵銷後確定，並分別列於綜合財務狀況表。

	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日 (經重列)	於2018年 1月1日 (經重列)
遞延稅項資產	72	49	38
遞延稅項負債	(737)	(658)	(646)
	(665)	(609)	(608)

18. 綜合財務狀況表內的利得稅 (百萬港元)續

(b) 已確認遞延稅項資產及負債 續

根據附註34(q)所載的會計政策，本集團並無確認有關1,299百萬港元(2018年：1,184百萬港元)累計稅項虧損而產生的為數347百萬港元(2018年：318百萬港元)的遞延稅項資產，原因是相關公司在其稅收權區不可能有任何可運用該等虧損的未來應課稅盈利。該等稅項虧損的到期日如下：

	2019	2018
一年內到期	112	134
一年後但五年內	997	870
五年後但20年內	139	81
無限期	51	99
	1,299	1,184

本集團於2019年及2018年並無任何由未分派盈利產生的遞延稅項負債。

19. 存貨 (百萬港元)

	2019	2018
餐飲業務及其他	89	84

存貨成本已於綜合損益表確認作支出，合共457百萬港元(2018年：470百萬港元)。

20. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

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

財務報告附註

20. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)續

本集團預期於超過一年後收回或確認作支出的應收貿易賬項及其他應收款項為137百萬港元(2018年：122百萬港元)。預期所有其他應收貿易賬項及其他應收款項均會於一年內收回或確認作支出。

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	2019	2018
本期	263	278
逾期少於一個月	23	34
逾期一至三個月	10	6
逾期超過三個月但少於12個月	4	1
逾期金額	37	41
	300	319

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。有關本集團信貸政策及應收貿易賬項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註28(d)。

21. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (百萬港元)

(a) 銀行存款及現金

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

於報告期間結束時的銀行存款及現金包括海外附屬公司持有的295百萬港元(2018年：188百萬港元)，金額須受監管及外匯限制所規限。

21. 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23)	租賃負債 (附註24)	衍生 金融工具 (附註17)	應付利息 (附註22)	總計
於2018年1月1日(如匯報)	7,443	–	4	9	7,456
首次應用香港財務報告準則第16條的影響 (附註35)	–	2,996	–	–	2,996
於2018年1月1日(經重列)	7,443	2,996	4	9	10,452
<i>融資現金流的變動</i>					
提取定期貸款	1,331	–	–	–	1,331
償還定期貸款	(3,373)	–	–	–	(3,373)
循環貸款淨增加	1,702	–	–	–	1,702
銀行透支減少	(3)	–	–	–	(3)
支付利息及其他融資費用	–	(90)	–	(140)	(230)
支付租賃租金的資本部分	–	(38)	–	–	(38)
<i>公允價值的變動</i>					
公允價值的有效部分變動	–	–	7	–	7
<i>其他變動</i>					
匯兌差額	(31)	10	–	–	(21)
融資費用	26	99	–	44	169
資本化貸款成本(附註5)	–	42	–	95	137
資本化經營租賃	–	4	–	–	4
由權益轉撥至損益表	–	–	(6)	–	(6)
於2018年12月31日及2019年1月1日(經重列)	7,095	3,023	5	8	10,131
<i>融資現金流的變動</i>					
提取定期貸款	1,388	–	–	–	1,388
償還定期貸款	(398)	–	–	–	(398)
循環貸款淨減少	(671)	–	–	–	(671)
銀行透支減少	(4)	–	–	–	(4)
支付利息及其他融資費用	–	(94)	–	(135)	(229)
支付租賃租金的資本部分	–	(51)	–	–	(51)
<i>公允價值的變動</i>					
公允價值的有效部分變動	–	–	31	–	31
<i>其他變動</i>					
匯兌差額	90	36	–	–	126
融資費用	24	101	–	29	154
資本化貸款成本(附註5)	–	42	–	106	148
資本化經營租賃	–	92	–	–	92
由權益轉撥至損益表	–	–	(7)	–	(7)
於2019年12月31日	7,524	3,149	29	8	10,710

財務報告附註

22. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

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

於2019年12月31日，本集團預期於超過一年後清償或確認作收入的應付貿易賬項及其他應付款項為328百萬港元(2018年：346百萬港元)。預期其他應付貿易賬項及其他應付款項均會於一年內清償或於接獲通知時償還。

董事認為所有應付貿易賬項及其他應付款項賬面值與其公允價值相若。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2019	2018
少於三個月	134	147
三至六個月	8	1
超過六個月	5	4
	147	152

23. 帶利息貸款 (百萬港元)

	2019	2018
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	14,465	14,127
未承諾貸款額(包括銀行透支)	407	429
	14,872	14,556
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	7,587	7,170
未承諾貸款額(包括銀行透支)	6	15
	7,593	7,185
減：未攤銷融資費用	(69)	(90)
	7,524	7,095
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	1,114	399
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	-	4
	1,114	403
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	984	858
二至五年	5,137	5,569
五年以上	358	355
	6,479	6,782
減：未攤銷融資費用	(69)	(90)
長期銀行貸款的非流動部分	6,410	6,692
帶利息貸款總額	7,524	7,095

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。本集團流動資金風險管理的詳情載於附註28(c)。於2019年及2018年12月31日，本集團均無違反該等已動用貸款的相關條款。

財務報告附註

24. 租賃負債 (百萬港元)

本集團向第三方業主租用多項物業。根據其會計政策，本集團將其租賃物業的未來最低租賃付款的現值資本化為使用權資產(附註12(e))，並將相應的債項確認為租賃負債。本集團於每個會計期末重新計量其租賃負債，以反映未付租賃負債的應計利息及已付租賃付款。

下表列示本集團當前和過往報告期末以及過渡至香港財務報告準則第16條之日(附註35)最低租賃負債的剩餘合約到期日：

	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日	於2018年 1月1日
賬面值			
流動部分	143	121	125
非流動部分	3,006	2,902	2,871
	3,149	3,023	2,996
合約未貼現現金流出			
一年內	143	121	125
一年後但二年內	142	112	107
二年後但五年內	321	266	216
五年後	13,267	13,220	13,648
	13,873	13,719	14,096

25. 股本

	2019		2018	
	股份數目 (百萬股)	百萬港元	股份數目 (百萬股)	百萬港元
已發行及繳足的普通股：				
於1月1日	1,613	5,509	1,589	5,224
根據以股代息計劃發行的股份(附註)	21	223	24	285
於12月31日	1,634	5,732	1,613	5,509

根據公司條例第135條，本公司的普通股並無股份面值。

2019年發行的所有普通股在各方面均與已發行股份享有同等權益。所有股東均有權收取不時宣派的股息，並可於本公司大會享有一股一票的投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

附註

2019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
2018年末期以股代息	16	11.284	179
2019年中期以股代息	5	8.208	44
	21		223

26. 儲備 (百萬港元)

本集團綜合權益各項目的期初及期終結餘對賬載於綜合權益變動表。本公司於年初及年終個別權益項目的變動詳情載於下文：

(a) 公司

	資本儲備	保留盈利	總計
於2018年1月1日	4,975	3,531	8,506
本年度盈利	-	640	640
其他全面收入	-	-	-
本年度全面收入總額	-	640	640
批准屬於上一年度的股息	-	(255)	(255)
批准屬於本年度的股息	-	(80)	(80)
於2018年12月31日	4,975	3,836	8,811
於2019年1月1日	4,975	3,836	8,811
本年度盈利	-	693	693
其他全面收入	-	-	-
本年度全面收入總額	-	693	693
批准屬於上一年度的股息	-	(258)	(258)
批准屬於本年度的股息	-	(65)	(65)
於2019年12月31日	4,975	4,206	9,181

(b) 儲備性質及用途

資本儲備

本公司的資本儲備指1991年企業重組導致就集團內公司物業轉讓所確認的盈利。

對沖儲備

對沖儲備包括根據附註34(d)所載現金流量對沖所採納會計政策，於確認所對沖現金流量前用於現金流量對沖的對沖工具公允價值累計淨變動的有效部分。

匯兌及其他儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報告時產生的所有外匯差額。該儲備乃根據附註34(t)所載會計政策處理。其他儲備主要包括為重新計量既定收益退休金承擔淨額確認的其他全面收入以及就持作自用土地和建築物轉撥至投資物業的重估盈餘，有關會計政策分別載於附註34(p)及34(f)。

財務報告附註

26. 儲備 (百萬港元)續

(c) 儲備分配

於2019年12月31日，根據新香港公司條例第6部的規定計算，可分配予本公司權益股東的儲備總額為4,206百萬港元(2018年：3,836百萬港元)。於報告期間結束後，董事擬宣派每股9港仙(2018年：每股16港仙)的末期股息，合共147百萬港元(2018年：258百萬港元)。該股息於報告期間結束時尚未確認為負債。

(d) 資本管理

本集團高瞻遠矚，並以長遠角度為業務規劃資本用途。本集團管理資本的主要目的是確保本集團能按持續經營基準經營，確保以相對風險而言合理的成本融資以及為股東提供適當回報。在此過程中，本集團考慮資本成本及資本使用效率，力求在股東權益與外部債務之間取得適當平衡。

本集團定期檢討其資本架構，並積極監察即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，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。

26. 儲備 (百萬港元)續

(d) 資本管理續

本集團根據淨債務與股東應佔權益比率監察資本架構。本集團應佔非合併公司(如聯營公司及合資公司)的淨借貸(如有)亦會計算在內。於2019年及2018年12月31日，未計非合併公司前及已計算非合併公司後的淨債務與股東應佔權益比率計算如下：

	2019	2018 (經重列)
帶利息借貸	7,524	7,095
減：銀行存款及現金	(697)	(1,178)
財務狀況表中的淨借貸	6,827	5,917
應佔非合併公司的淨借貸	1,070	1,109
經調整非合併公司的淨借貸	7,897	7,026
綜合財務狀況表中本公司股東應佔的權益	39,054	38,664
綜合財務狀況表中的淨債務與股東應佔權益比率	17%	15%
就非合併公司調整的淨債務與股東應佔權益比率	20%	18%

於2019年，本集團繼續遵循長期財政管理指引經營業務。經營及投資決策均參考本集團的長期現金流量預測作出，以確保遵循指引。

本集團受根據其借貸及其他債項而由帶利息借貸的貸方簽立的條款以及本公司股東應佔權益的數額所規限。截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團已遵守有關貸款條款對資本的要求。本公司或其任何附屬公司並無受外部施加的資本規定所規限。

27. 僱員退休福利 (百萬港元)

(a) 既定收益退休金承擔

本集團設有多個既定收益退休金計劃，該等計劃涉及本公司的美國附屬公司Quail Lodge, Inc. (QLI)以及本公司的菲律賓附屬公司Manila Peninsula Hotel, Inc. (MPHI) 492名僱員(2018年：498名僱員)。該等計劃由獨立受託人管理，而有關資產(如有)均與本集團的資產分開持有。

於2019年12月31日，QLI及MPHI的既定收益退休金承擔分別由Bartel Associates, LLC及Actuarial Advisers, Inc的合資格員工按照預計單位計入法估算，兩間公司分別為America Academy of Actuaries及Actuarial Society of the Philippines的會員。精算師估值顯示，27%(2018年：35%)的既定收益退休金承擔已包括在由獨立信托人所持計劃資產中，剩餘的退休金承擔的現值已於2019年12月31日全數計提。

財務報告附註

27. 僱員退休福利 (百萬港元)續

(a) 既定收益退休金承擔_續

於本集團綜合財務狀況表中確認的數額如下：

	2019	2018
全部或部分已注資承擔的現值	37	34
計劃資產公允價值	(10)	(12)
	27	22

上述負債有部分預期於超過一年以後清償。然而，由於未來供款會受未來提供的服務、精算假設及市況未來變動所影響，故不適宜將該等數額與須於未來12個月繳付的數額分開列示。本集團預期於2020年就既定收益退休金計劃支付的供款額為4百萬港元(2019年：4百萬港元)。

計劃資產包括以下項目：

	2019	2018
債權工具	6	7
投資基金	3	4
股份及其他投資	1	1
	10	12

本集團的資產負債配對目標，是在退休福利供款到期時，將退休福利承擔與計劃資產的到期日配對。

既定收益承擔現值的變動：

	2019	2018
於1月1日	34	45
匯兌調整	1	(1)
計劃支付的福利	(5)	(19)
本期服務成本	3	3
過往服務成本	2	-
利息成本	2	3
精算虧損	-	3
於12月31日	37	34

27. 僱員退休福利 (百萬港元)續

(a) 既定收益退休金承擔續

計劃資產的變動：

	2019	2018
於1月1日	12	28
匯兌調整	-	(1)
本集團對計劃作出的供款	2	4
計劃支付的福利	(5)	(19)
利息收入	1	2
計劃資產收益(不包括利息收入)	-	(2)
於12月31日	10	12

於綜合損益表及綜合全面收益表「員工薪酬及相關費用」中確認的數額如下：

	2019	2018
綜合損益表		
本期服務成本	3	3
過往服務成本	2	-
利息成本	2	3
利息收入	(1)	(2)
	6	4
綜合全面收益表		
以下精算虧損：		
重新計量計劃資產	-	2
重新計量既定收益承擔	-	3
	-	5

於2019年12月31日的主要精算假設如下：

	2019	2018
折現率	1.75%至6.5%	2.75%至7.73%
未來薪酬增加	3.5%至4%	4%

以下分析說明重大精算假設的變動令2019年12月31日既定收益承擔增加／(減少)的幅度：

	既定收益承擔	
	增加	減少
折現率(變動0.5%)	(1)	1
未來薪酬增加(變動1%)	1	(1)

上述敏感度分析乃基於各項精算假設的變動並無關連，因此並無計及各項精算假設之間的關連。

財務報告附註

27. 僱員退休福利 (百萬港元)續

(b) 既定供款退休金計劃

本集團為大部分於香港工作1,532名(2018年：1,583名)僱員設立既定供款退休金計劃。該既定供款退休金計劃正式成立為獨立信託基金，其中信託基金的資產是由獨立受託人所持有，並與本集團的賬分開。該計劃已根據香港職業退休計劃條例註冊及已按照強制性公積金計劃(豁免)規例獲得豁免。受本計劃保障的僱員毋須作出供款，而由僱主作出的供款全數即時歸屬於僱員。本年度就僱員有關收入計算的平均供款比重為14%(2018年：13%)。

此外，本集團根據強制性公積金計劃條例，為另一批不受上述既定供款退休金計劃保障，為數196名(2018年：210名)根據香港僱傭條例的司法管轄權僱用之香港僱員參與由獨立管理服務公司運作的強制性公積金計劃(強積金計劃)。強積金計劃是獨立受託人管理的既定供款退休金計劃。供款固定為僱員有關收入的5%，而其中每月的最高有關收入為每名僱員30,000港元，僱主及僱員均須供款，且供款即時歸屬於僱員。

本集團亦同時為2,296名(2018年：2,202名)受僱於其他亞洲地區國家及美國的海外附屬公司僱員，根據當地適用的勞工法例，提供數個既定供款退休金計劃，包括聯合養老基金計劃供款。

本集團就上述全部既定供款退休金計劃作出的總供款為132百萬港元(2018年：127百萬港元)，並錄入本年度的綜合損益表內。

28. 財務風險管理及公允價值

本集團於日常業務過程中涉及外匯風險、利率風險、流通風險及信貸風險。本集團涉及的該等風險以及本集團用以控制有關風險的若干技術及衍生金融工具如下文所述。

(a) 外匯風險

本集團管理外匯風險措施重點在匯率嚴重波動的情況下，保護其淨資產及盈利能力。本公司以港元呈報業績。由於港元與美元的聯繫匯率，故本集團並無對沖美元風險，並旨在維持以港元及／或美元呈列的價值。

以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位的買賣交易(產生應收賬項、應付賬項及現金結餘)可能產生外匯風險。產生該風險的貨幣主要為美元、歐元、英鎊、人民幣、日圓、泰銖及菲律賓披索。

財務報告附註

28. 財務風險管理及公允價值

(a) 外匯風險

預期交易外匯風險的對沖

下表提供有關外幣風險的對沖儲備對賬及列示對沖關係的有效性：

	2019	2018
於1月1日的結餘	2	-
於其他全面收入確認的現金流量對沖有效部分	(12)	2
相關稅項	2	-
於12月31日的結餘	(8)	2
於損益中確認的對沖無效性	-	-
年內遠期外匯合約的公允價值變動	(10)	2
於其他全面收入確認的現金流量對沖有效部分	(10)	2

已確認資產與負債

本集團擁有以有關業務功能貨幣以外的貨幣為單位的外幣貨幣資產與負債。若結算或兌換該等外幣貨幣項目所採用的匯率，異於外幣貨幣項目所對應交易當日的匯率，則產生的匯兌差額於損益表中確認。

本集團通常會對沖大部分因重大外幣貨幣資產與負債(包括外幣借貸)而產生的外匯風險。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該等外匯風險，並視乎未來外幣現金流量屬固定與否，將該等衍生金融工具分類為現金流量對沖或按公允價值於損益表確認項目。

該等現金流量對沖或按公允價值於損益表確認的衍生金融工具的公允價值變動分別於對沖儲備或損益表中確認入賬。

所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。因此，預期本集團的借貸將不會涉及任何重大貨幣風險。

海外附屬公司的淨投資

於2019年及2018年12月31日，本集團並無對沖任何海外附屬公司的淨投資。

28. 財務風險管理及公允價值_續

(a) 外匯風險_續

面對外匯風險

下表詳述本集團於結算日面對由以有關實體功能貨幣以外的貨幣為單位的已確認資產或負債產生的貨幣風險。有關金額以原始貨幣呈列。因將海外業務的財務報告換算為本集團的呈列貨幣而產生的差額，以及因公司間結餘以外幣計值及認為性質屬於附屬公司、合資公司及聯營公司的投資所產生的風險均不包括在內。

(百萬)	2019			2018			菲律賓 披索
	美元	歐元	人民幣	美元	歐元	人民幣	
應收貿易賬項及其他應收款項	34	1	12	32	1	17	-
銀行存款及現金	7	6	-	11	4	-	5
應付貿易賬項及其他應付款項	(51)	-	-	(53)	-	-	-
已確認資產與負債產生的風險淨額	(10)	7	12	(10)	5	17	5

根據於2019年12月31日進行的敏感度分析估計，在所有其他變量不變的情況下，功能貨幣以外的貨幣計值的金融工具的匯率上升／下跌10%(2018年：10%)不會對本集團的除稅後盈利及其他權益部分構成重大影響。

(b) 利率風險

利率風險指市場利率變動導致金融工具公允價值或未來現金流量出現波動的风险。本集團的利率風險主要來自借貸。借貸的浮動利率均根據市場利率變化定期重設，因此令本集團面對現金流量利率風險。

於2019年12月31日，本集團有分類為現金流量對沖的利率掉期名義合約金額總額3,348百萬港元(2018年：3,287百萬港元)，於5年(2018年：5年)後到期。該等用作對沖現金流量的掉期的公允價值變動於對沖儲備中確認入賬。本集團於2019年12月31日透過掉期鎖定以下固定利率：

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
日圓	0.1%	0.1%
歐元	0.4%	0.4%
英鎊	1.1%至1.2%	1.1%至1.2%

財務報告附註

28. 財務風險管理及公允價值

(b) 利率風險

於2019年12月31日，由本集團訂立的所有利率掉期的公允淨值如下(百萬港元)：

	2019	2018
現金流量對沖(附註17)	(21)	(7)

本集團尋求僅對沖基準利率部分並採用1：1的對沖比率。利率掉期與浮息借款之間的經濟關係透過匹配兩者的關鍵合約條款(包括參考利率、期限、利息重新定價日期、到期日期、利息付款及/或收取日期、掉期的名義金額及尚未償還貸款本金額)予以確立。該等對沖關係中，對沖無效性的主要來源為交易對手及本集團各自的信貸風險對掉期公允價值的影響，有關影響並未在利率變動應佔的對沖現金流量公允價值中反映。

下表提供有關利率風險的對沖儲備對賬及列示對沖關係的有效性：

	2019	2018
於1月1日的結餘	(18)	(15)
於其他全面收入確認的現金流量對沖有效部分 相關稅項	(14) 2	(3) -
於12月31日的結餘	(30)	(18)
年內利率掉期合約的公允價值變動 由權益轉撥至損益表	(19) 7	(9) 6
於其他全面收入確認的現金流量對沖有效部分	(12)	(3)

下表載列經考慮指定為現金流量對沖工具的利率掉期的影響後，本集團於報告期間結束時的借貸詳情。

	2019		2018	
	實際利率	百萬港元	實際利率	百萬港元
固定利率借貸：				
銀行貸款	1.9%	6,471	1.9%	5,213
浮動利率借貸：				
銀行貸款	2.7%	1,053	2.6%	1,882
帶利息貸款總額		7,524		7,095
固定利率借貸佔借貸總額的百分比		86%		73%

28. 財務風險管理及公允價值_續

(b) 利率風險_續

另一方面，於2019年及2018年12月31日，本集團擁有短期銀行存款。由於該等存款乃用作短期流動資金用途，因此本集團無意長期將利率鎖定。有關銀行存款於報告期間結束時的利率情況總結如下：

	2019		2018	
	實際利率	百萬港元	實際利率	百萬港元
浮動利率工具：				
銀行存款	0.92%	397	1.8%	924

敏感度分析

假設所有其他變量保持不變，下表顯示因應本集團於報告期間結束時利率可能出現的合理變動，對本集團除稅後盈利(及保留盈利)及綜合權益的其他部分造成的概約變動。於2019年及2018年12月31日，影響為有關浮動利率金融工具的利息收入及支出的變動，以及衍生金融工具公允價值變動造成的損益。

	2019			2018		
	各項增加/(減少)			各項增加/(減少)		
	利率 (基點)	除稅後 盈利及 保留盈利 (百萬港元)	權益的 其他部分 (百萬港元)	利率 (基點)	除稅後 盈利及 保留盈利 (百萬港元)	權益的 其他部分 (百萬港元)
人民幣	100 (100)	-	-	100 (100)	1 (1)	-
泰銖	100 (100)	(3) 3	-	100 (100)	(3) 3	-
日圓	50 (50)	-	-	50 (50)	(1) 1	1 -
港元	100 (100)	-	-	100 (100)	5 (5)	-
美元	100 (100)	(1) 1	-	100 (100)	1 (1)	-
歐元	100 (100)	(1) 1	10 (1)	100 (100)	(1) -	11 (5)
英鎊	100 (100)	-	22 (14)	100 (100)	-	32 (27)

上表敏感度分析，乃假設在利率變動已於報告期間結束時發生，並已應用於重新計量本集團持有的金融工具，令本集團於報告期間結束時面對公允價值利率風險的情況下，本集團除稅後盈利(及保留盈利)及綜合權益的其他部分所產生的即時變動。就本集團於報告期間結束時持有的浮動利率非衍生金融工具的現金流量利率風險(包括銀行借款及存款)，對本集團除稅後盈利(及保留盈利)及綜合權益的其他部分造成的影響，以利率變動對利息支出或收入的年度化影響作出估計。分析所用基準與2018年相同。

財務報告附註

28. 財務風險管理及公允價值^續

(c) 流通風險

借貸及現金管理(包括作短期投資的剩餘現金)均集中統一安排以應付預計現金需求。本集團的政策為定期監察即期及預期流動資金要求，確保符合貸款契約的規定，以保證維持足夠的現金儲備及從主要金融機構取得充足的承諾信貸額，以履行短期及長期責任與承擔所需。

於2019年12月31日，可獲得的總信貸額為14,872百萬港元(2018年：14,556百萬港元)，其中7,593百萬港元(2018年：7,185百萬港元)已被提取。尚未提取承諾信貸中的循環信貸及定期信貸合計為6,878百萬港元(2018年：6,957百萬港元)。

下表詳列於報告期間結束時本集團的非衍生金融負債及衍生金融負債的剩餘合約到期日，乃根據合約未貼現現金流量(包括以合約利率計算的利息付款，或若為浮動利率，則以報告期間結束當時的利率計算)以及本集團須作出支付的最早日期呈列：

	2019						2018					
	財務狀況表		合約未貼現現金流出/(流入)				財務狀況表		合約未貼現現金流出/(流入)			
			1年內或 按接獲通 知時	1年但 少於2年	超過 2年但 少於5年	超過 5年			1年內或 按接獲 通知時	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年	超過 5年
(百萬港元)	賬面值	總額					賬面值	總額				
應付貿易賬項	147	147	147	-	-	-	152	152	152	-	-	-
應付利息	8	8	8	-	-	-	8	8	8	-	-	-
應付物業、廠房及設備的款項	212	212	212	-	-	-	195	195	195	-	-	-
租客按金	361	361	228	48	73	12	367	367	216	55	84	12
賓客按金及禮券	228	228	228	-	-	-	158	158	158	-	-	-
高爾夫球會籍按金	84	84	-	-	-	84	84	84	-	-	-	84
其他應付款項	674	674	657	-	-	17	729	729	712	-	-	17
租賃負債	3,149	13,873	143	142	321	13,267	3,023	13,719	121	112	266	13,220
帶利息貸款	7,524	7,887	1,220	1,071	5,234	362	7,095	7,609	519	963	5,767	360
利率掉期(已清償淨額)	21	21	15	4	2	-	7	8	6	2	-	-
持作現金流量對沖工具的遠期外匯合約												
- 流出	8	102	102	-	-	-	-	164	164	-	-	-
- 流入	-	(94)	(94)	-	-	-	(2)	(166)	(166)	-	-	-
本年度稅項	152	152	152	-	-	-	26	26	26	-	-	-
	12,568	23,655	3,018	1,265	5,630	13,742	11,842	23,053	2,111	1,132	6,117	13,693

28. 財務風險管理及公允價值_續

(d) 信貸風險

信貸風險指交易對手不履行其合約責任而導致本集團蒙受財務損失的風險。本集團的信貸風險主要由銀行存款、應收貿易賬項及其他應收款項以及衍生金融工具而產生，並受持續監察。

為盡量減低銀行存款及衍生金融工具的信貸風險，本集團與具有良好信貸評級的金融機構交易，並根據集團指引分散其於不同金融機構的風險。所有銀行存款須受單一交易對手風險限制及綜合交易對手風險所限。金融機構的信貸評級在整個交易過程中受到密切監控。

於2019年12月31日，於總數697百萬港元(2018年：1,178百萬港元)的銀行存款及現金中，195百萬港元(2018年：753百萬港元)以定期存款存放在信貸評級不低於BBB(由標準普爾評級服務公司(標準普爾)發出)或Baa2(由穆迪投資者服務(穆迪)發出)的金融機構，且並無任何單一交易對手有任何高度集中的風險。

至於衍生金融工具，金融機構的信貸評級並不低於A(標準普爾)或A1(穆迪)。

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紀錄的客戶。對所有重大客戶均會進行信貸評估。該等評估主要針對客戶過往到期時的還款紀錄及現時的還付能力，並考慮客戶的個別資料及有關客戶經營的經濟環境資料。客戶的信貸限額乃基於彼等的信用評級及過往紀錄釐定。應收貿易賬項通常於發單日期計起30日內到期。在本集團經營租約的租金收入方面，一般預先收取租金且租賃按金應足以抵銷潛在的信貸風險。除此之外，本集團因此一般不會向客戶收取抵押品。於2019年12月31日應收貿易賬項的賬齡載於附註20。於2019年12月31日，該等結餘的預期信貸虧損並不重大，故於2019年12月31日並無作出虧損撥備。

本集團的信貸風險主要受各客戶個別特點的影響，而並非客戶經營的行業或國家。因此，由於擁有大量的客戶，本集團對個別客戶並無重大承擔，因此認為並無涉及信貸集中的風險。

綜合財務狀況表中扣除任何減值撥備後各金融資產的賬面值，當中包括衍生金融工具，為本集團涉及之最高信貸風險。本集團並無作出任何其他擔保而使本集團承受任何重大信貸風險。

財務報告附註

28. 財務風險管理及公允價值^續

(e) 公允價值

(i) 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。

(ii) 以非公允價值列賬的金融工具的公允價值

於2019年12月31日，金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。向合資公司的墊款為無抵押、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。本集團無意出售該等貸款。

(f) 公允價值估計

以下概述用於估計金融工具公允價值的主要方法及假設。

衍生金融工具

遠期外匯合約及外匯掉期的價格乃根據上市市價或將合約遠期價格折算並扣減即期現貨匯率而計算。利率掉期及交叉貨幣利率掉期的公允價值已計及現時利率、外匯利率及現時掉期對手信貸評級，並為本集團就於報告期間結束時終止掉期估計會收取或支付的估計數額。

用貼現現金流量方法時，未來現金流量之估算乃管理人員所作的最佳估計，而貼現率則為於報告期間結束時同類工具的市場相關利率。倘使用其他定價模型，輸入數據乃根據於報告期間結束時的市場相關資料而作出。

本集團使用以下貼現率釐定衍生金融工具的公允價值。

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
日圓	-0.1%	-0.1%
歐元	-0.4%	-0.4%至0%
英鎊	0.6%至0.7%	0.7%至0.8%

29. 承擔 (百萬港元)

於2019年12月31日尚未列入本財務報告內的尚未償還資本承擔如下：

	2019			2018		
	已訂約	已授權 惟未訂約	總計	已訂約	已授權 惟未訂約	總計
現有物業及新項目的資本承擔	2,962	4,139	7,101	1,799	5,805	7,604
本集團應佔的合資公司及聯營 公司資本承擔	347	488	835	429	609	1,038
	3,309	4,627	7,936	2,228	6,414	8,642

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。

30. 或然負債 (百萬港元)

董事認為於2019年及2018年12月31日本集團概無重大或然負債。

31. 重大關聯人士交易

除董事薪酬及附註15披露的就墊付予聯營公司的貸款外，以下為重大關聯人士交易：

- (a) 本公司全資附屬公司香港上海大酒店管理服務有限公司(HMS)與嘉道理置業有限公司(嘉道理置業)訂定兩份租約，從2016年4月1日起計，為期3年，以市值租金每月1,775,000港元，另加每月231,702港元的雜費，租用香港中環雪廠街2號聖佐治大廈4樓、7樓及8樓。嘉道理置業由本公司其中一名主要股東所控制。從2019年1月1日起計，聖佐治大廈4樓、7樓及8樓每月的雜費更改為278,042港元。

上述租約於2019年4月1日續期三年，市場租金總額為每月2,558,810港元，另加服務費每月278,042港元。未來租金之現值為89百萬港元，並已按照本集團的會計政策(附註34(h))確認為使用權資產，而每月所支付的雜費則在本集團的綜合損益表中確認為支出。於2019年支付KEL的總金額為32百萬港元(2018年：24百萬港元)。

撇除上述關於租金和雜費的會計入賬差異，上述租約屬上市規則界定的持續關連交易。本公司已遵守有關上市規則規管的持續關連交易的披露要求。有關該等持續關連交易的詳情已於董事局報告披露。

財務報告附註

31. 重大關聯人士交易^續

- (b) 本公司全資附屬公司Peninsula International Investment Holdings Limited (PIIHL)向本集團擁有50%間接權益並於中華人民共和國註冊成立的外商擁有企業上海外灘半島酒店有限公司(PSW)的控股公司授予無抵押及免息股東貸款合共66.85百萬美元(521百萬港元)(2018年：66.85百萬美元(521百萬港元))。PSW負責經營上海半島酒店綜合項目。於2019年12月31日，為數58.75百萬美元(458百萬港元)(2018年：58.75百萬美元(458百萬港元))的股東貸款已繳作PSW的資本。

此外，根據王府飯店有限公司(王府飯店，為在中華人民共和國成立的中外合營合資企業，持有王府半島酒店100%權益)、PSW與一間國際銀行的中國分行(代理銀行)所訂立日期為2011年12月12日的三方信託貸款協議，王府飯店透過代理銀行向PSW轉貸信託貸款合計150百萬人民幣。於2019年12月31日，信託貸款的結餘為50百萬人民幣(56百萬港元)(2018年：50百萬人民幣(57百萬港元))。信託貸款的其餘結餘乃按年利率3.5%計息並應於2020年6月15日償還。該利率乃參考中國人民銀行於提取當日公布的存款利率加上息差200個基點釐定。

- (c) 本公司間接擁有於新加坡成立的Peninsula Yangon Holdings Pte. Limited (PYH) 70%的權益，而PYH則直接擁有Peninsula Yangon Limited (PYL) 100%的權益。PYL於緬甸成立，並參與發展仰光半島酒店及該酒店將來之營運。於2019年12月31日，PYH之30%非控股股東Yoma Strategic Investments Ltd.及First Myanmar Investment Public Company Limited合共向PYH提供了31百萬美元(243百萬港元)(2018年：18百萬美元(140百萬港元))的無抵押及免息貸款。該筆貸款已全數由PYH注入PYL以作為發展仰光半島酒店的資金。

32 不明朗因素估計的主要來源

附註27(a)及28載有有關既定收益退休金供款及金融工具的假設及其風險因素的資料。其他不明朗因素估計的主要來源如下：

(a) 投資物業估值

投資物業按其公開市值計入綜合財務狀況表，而公開市值每半年由獨立合資格估值師經考慮可能修訂租金的淨收入而進行評估。進行物業估值時所採納的假設是以報告期間結束當時的市況為基準，並參考當時市場售價及適當的資本化比率而作出。

(b) 其他物業、廠房及設備估計可使用年期

本集團根據其他物業、廠房及設備預期可供使用的期間估計資產的可使用年期。本集團每年均會根據不同因素(包括資產使用情況、內部技術評估、科技發展、環境轉變及基於相關行業基準所定資產的預期用途)檢討其估計可使用年期。倘上述因素出現任何變化而使有關估計有所改變，則可能對未來營運業績產生重大影響。扣減物業、廠房及設備的估計可使用年期將會增加折舊開支及減少非流動資產。

32 不明朗因素估計的主要來源^續

(c) 資產減值

本集團按照附註34(i)所述會計政策，衡量資產有否減值。本集團認為識別減值跡象及衡量減值的重要因素如下：

- 與預期過往或估計未來經營業績對比，表現嚴重不如理想；
- 行業或經濟發展嚴重倒退。

(d) 遞延稅項資產

本集團於各報告期間結束時審閱遞延稅項賬面值，在無足夠應課稅收入可動用全部或部分遞延稅項資產的情況下，會扣減遞延稅項資產。然而，本集團無法保證可產生足夠應課稅收入以動用全部或部分遞延稅項資產。

(e) 釐定租期

如政策附註第34(h)項所闡明，租賃負債於租期內按應付租賃款項之現值初步確認。為於開始日期就包括本集團可行使續租選擇權的租賃釐定租期，本集團考量對本集團產生經濟誘因以行使該選項的所有相關事實及情況後，評估行使續租選擇權的可能性，包括有利條款、租賃裝修承擔及相關資產對本集團運營之重要性。倘在本集團控制內的情況下發生重大事件或重大變動，租期將獲重新評估。租期的任何延長或縮短將影響於未來幾年確認之租賃負債及使用權資產金額。

33. 附屬公司投資

以下僅列出主要影響本集團業績、資產或負債的附屬公司詳情。除另有說明者外，持有的股份類別為普通股。

公司名稱	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
半島酒店有限公司	香港	2股	100%	酒店投資
淺水灣花園大廈有限公司	香港	2股	100%	物業投資
淺水灣有限公司	香港	2股	100%	物業投資
凌霄閣有限公司	香港	2股	100%	物業投資
山頂纜車有限公司	香港	450,000股	100%	纜車營運
聖約翰大廈有限公司	香港	2股	100%	物業投資
半島商品有限公司	香港	2股	100%	批發及零售商品
大班洗衣有限公司	香港	5,000,000股	100%	洗衣及乾洗服務
HSH Financial Services Limited	香港	1股	100%	借貸款項

財務報告附註

33. 附屬公司投資^續

公司名稱	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
半島會所管理及顧問服務有限公司	香港	1,000,000股	100%	會所管理
香港上海大酒店管理服務有限公司	香港	10,000股	100%	管理及市場推廣服務
Peninsula New York Hotel LLC	美國	已投入資本 323,500,000美元	100%	酒店投資
Peninsula Chicago LLC	美國	已投入資本 57,038,089美元	100%	酒店投資
Quail Lodge, Inc.	美國	10,652股 每股面值100美元	100%	高爾夫球會、渡假酒店及物業投資
Peninsula of Tokyo Limited	日本	200股 每股面值50,000日圓	100%	酒店投資
王府飯店有限公司	中華人民共和國	註冊資本 161,921,686美元	76.6%**	酒店投資
Manila Peninsula Hotel, Inc.	菲律賓	111,840,386股 每股面值10披索	77.36%	酒店投資
Siam Chaophraya Holdings Company Limited	泰國	250,000股普通股 每股面值2,000泰銖	50%	酒店投資
Town and Country Sport Club Company Limited	泰國	1,250,000股普通股 每股面值100泰銖 [△]	50%	高爾夫球會及物業投資
International Burotel Company Limited	越南	註冊資本 6,866,667美元	70% [#]	物業投資
Le 21 Avenue Kléber SNC	法國	1,801,000股 每股面值1歐元	100%	物業投資
Peninsula London, LP	英國	已投入資本1,000英鎊	100%	物業投資及發展酒店
Peninsula Yangon Limited	緬甸	43,900,000股 每股面值1美元	70%	酒店投資

* 除HSH Financial Services Limited外，所有附屬公司均為間接持有。

** 王府飯店有限公司為一家中外合營合資企業，合作期後權益歸中國夥伴所擁有。

本集團擁有International Burotel Company Limited 50%經濟利益，合作期後權益歸於越南夥伴所擁有。

△ 5,000股的股本已全數繳足，其餘1,245,000股的股本按每股25泰銖以作部分繳付。

各附屬公司的非控股股東權益對本集團而言並不重大。

34. 重要會計政策

(a) 編製財務報告的原則

截至2019年12月31日止年度的綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱本集團)以及本集團於聯營公司及合資公司的權益。

編製財務報告以歷史成本為計量基準，惟以下所述的資產及負債則按以下會計政策以其公允價值列賬：

- i) 投資物業，包括租賃土地的權益及本集團為物業權益註冊擁有人的持作投資物業樓宇(見附註34(f))；及
- ii) 衍生金融工具(見附註34(d))。

編製符合香港財務報告準則的財務報告須要管理人員對影響政策運用及所呈報的資產、負債、收入與支出數額作判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及多項有關情況下相信屬於合理的其他因素，相關結果則為判斷資產及負債賬面值的根據，而該等賬面值難以從其他途徑衡量。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設須作持續檢討。若會計估計的調整只影響估計調整的期間，則會計估計的有關修訂只會在估計調整期間確認，而若估計的調整影響該期間及日後期間，則有關修訂在該期間及日後期間確認。

附註32討論了管理人員對應用香港財務報告準則作出可能對財務報告及不明朗因素估計的主要來源有重要影響的判斷。

(b) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司是指本集團控制的公司。當本集團承擔來自參與實體的風險，或有權享有該實體的可變回報，並有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，本集團即控制該實體。於評估本集團是否擁有控制權時，僅考慮本集團及其他方持有的實質權利。

於附屬公司的投資將由控制權開始至控制權終止期間納入綜合財務報告。集團內公司間結餘、交易及現金流以及任何由集團內公司間交易產生的未變現盈利均於編製綜合財務報告時全部抵銷，而集團內公司間交易產生的未變現虧損若無任何減值跡象，則亦與未變現盈利採用相同方法抵銷。

非控股股東權益是指於附屬公司權益中並非由本公司直接或間接應佔之部分，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，從而導致本集團整體須就該等權益負上符合財務負債定義的合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇以公允價值或按於附屬公司的可識別淨資產中應佔份額來計量非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表內列入權益，但與本公司股東應佔權益分開列示。非控股股東權益所佔本集團業績在綜合損益表及綜合全面收益表內，以非控股股東權益與本公司股東各佔本年度總損益及全面收入總額的方式列示。

財務報告附註

34. 重要會計政策^續

(b) 附屬公司及非控股股東權益^續

本集團於一間附屬公司的權益變動(但無導致失去控制權)列作權益交易，並須對綜合權益中的控股股東及非控股股東權益金額作出調整，以反映有關權益的變動，惟概無對商譽作出任何調整及無確認任何損益。

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，將列作出售其於該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損於損益中確認。於失去控制權當日於前附屬公司仍保留的任何權益乃按公允價值確認，而該金額將視為一項金融資產初步確認的公允價值，或(如適用)視為於一間聯營公司或合資公司投資的初步確認成本(見附註34(c))。

在本公司財務狀況表所列於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損後入賬(見附註34(i))，惟分類為持作出售的投資則除外。

(c) 聯營公司及合資公司

聯營公司是指本集團能夠對其管理(包括參與財務及營運決策)發揮重大影響力，但並非由本集團控制或共同控制之公司。

合資公司為一項合作安排，據此，本集團及其他方透過合約協定共同擁有一項安排的控制權，並對該安排的淨資產享有權利。

於聯營公司或合資公司的投資是按權益法計入綜合財務報告，並且初步以成本入賬，並按本集團應佔被投資公司於收購當日可識別淨資產之公允價值較投資成本的超出部分(如有)作出調整。投資成本包括購買價、與收購投資直接相關的其他成本，以及注入聯營公司或合資公司並構成本集團股本投資一部分的任何直接投資。此後，該投資應就本集團所佔被投資公司淨資產在收購後的變動及任何與該投資有關的減值虧損作出調整(見附註34(i))。於收購當日任何較成本超出的部分，本集團所佔被投資公司於收購後的稅後業績，以及年內任何減值虧損均在綜合損益表確認，而本集團所佔被投資公司於收購後的稅後其他全面收入項目，則在綜合全面收益表確認。

當本集團對聯營公司或合資公司虧損的承擔額超出本集團於該公司的權益，本集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如本集團須代表該被投資公司承擔法定或推定責任或代其支付任何款項則除外。就此而言，本集團所佔權益為根據權益法計算的投資賬面值，加本集團於聯營公司或合資公司淨投資實際部分的任何其他長期權益。

本集團與其聯營公司及合資公司間交易產生的未變現盈利及虧損將按本集團所佔被投資公司權益的比例予以抵銷，惟若可證明所轉讓資產出現減值，未變現虧損則即時於損益中確認。

當本集團失去對一間聯營公司的重大影響力或對一間合資公司的共同控制權時，將被列作出售該被投資公司的全部權益，所產生的收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力或共同控制權當日，本集團在前被投資公司保留的任何權益乃按公允價值確認，該金額被視為一項金融資產初步確認的公允價值，或(如適用)視為於一項金融資產的初步確認成本。

34. 重要會計政策^續

(d) 衍生金融工具

衍生金融工具以公允價值確認，並於各報告期間結束時重新計量其公允價值。重新計量公允價值的增值或虧損將即時於損益確認，惟衍生工具符合現金流量對沖會計處理則除外。

本集團指定若干衍生工具作為對沖工具，用以對沖與成數很高的預期交易相關並由外匯匯率及浮息借款（現金流量對沖）變動引起的現金流量變動。

現金流量對沖

當衍生金融工具指定用作現金流量對沖的對沖工具時，衍生金融工具任何收益或虧損的有效部分將於其他全面收入確認，並在對沖儲備內分開累計作權益。任何收益或虧損的無效部分將即時於損益確認。在對沖儲備內累計的金額將於相同期間或對沖現金流量影響損益（如發生預計銷售或確認利息支出）的期間由權益重新分類為損益。

當對沖不再符合對沖會計處理標準（包括當對沖工具到期或被出售、終止或行使）時，則對沖會計處理將會預先終止。當對沖會計處理已告終止，而對沖的預測交易預期仍會發生時，則已於對沖儲備內累計的金額將維持於權益內，直至交易發生為止，並根據上述政策予以確認。倘若所對沖交易預期不會發生，則已於對沖儲備內累計的金額將即時由權益重新分類為損益。

(e) 物業、廠房及設備

酒店及其他持作自用的物業（包括位於分類為根據經營租賃持有的租賃土地之持作自用建築物）、本集團為物業權益註冊擁有人的永久業權或租賃物業產生的使用權資產以及廠房及設備於按成本減累計折舊及減值虧損呈列（見附註34(i)）。

自家興建的物業、廠房及設備項目成本包括材料、直接勞工成本、對設備相關拆卸及清除及恢復所屬位置的成本的初步估計，以及生產經常費用及貸款成本的適當部分（見附註34(u)）。

財務報告附註

34. 重要會計政策^續

(e) 物業、廠房及設備^續

折舊按直線法於土地租賃剩餘有效期限或該資產預計餘下可用期限的較短者，自物業、廠房及設備項目的成本減其估計剩餘價值(如有)撇銷計算。所採納的可用期限概述如下：

- 分類為根據融資租賃持有的租賃土地按租賃剩餘有效期限計提折舊
- 酒店建築物 75至150年
- 其他建築物 50年
- 高爾夫球場 100年
- 外牆裝飾、窗戶、屋頂及玻璃 10至40年
- 主要廠房及機器 15至25年
- 傢俱、固定裝置及設備 3至20年
- 營業設備 3至5年
- 車輛 5至10年

由於永久持有的土地並無明確年限，故不計提折舊。

若物業、廠房及設備項目不同部分擁有不同可用期限，該項目成本將合理地分配予各部分，而各部分將分開計提折舊。資產的可用期限及剩餘價值(如有)須每年檢討。發展中物業概無計提折舊。

(f) 投資物業

投資物業為根據租賃權益(見附註34(h))擁有或持有的土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或資本增值，其中包括現時持有但並未擬定未來用途的土地及興建或發展作未來投資之用的物業。

除非投資物業於報告日期仍處於興建或發展階段，且當時未能可靠釐定其公允價值，否則投資物業按公允價值入賬。投資物業公允價值變動或棄用或出售所產生的任何收益或虧損將確認為損益。投資物業的租金收入將按附註34(s)所述方式入賬。

當本集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，該權益分類並分開入賬為投資物業。任何該等列作投資物業的物業權益乃按猶如根據融資租賃持有(見附註34(h))的方式入賬，而此權益與其他根據融資租賃持有的投資物業權益應用的會計政策相同。租金按附註34(h)所述方式入賬。

倘本集團自用的物業轉為投資物業，截至用途變更日期，本集團將按附註34(e)所述方式入賬，於用途變更日，該物業之賬面與公允價值的差異將以資產重估儲備變動入賬。在出售重估資產時，該物業於之前估值中所產生之資產重估儲備將以儲備變動方式轉至保留盈利。

34. 重要會計政策^續

(g) 酒店經營權

本集團為持有酒店經營權產生的成本將作資本化，並按成本減累計攤銷及減值虧損入賬（見附註34(i)）。

經營權的攤銷將於相關經營期內以直線法於損益扣除。

(h) 租賃資產

訂立合約時，本集團會評估合約是否為租賃或包含租賃。如果合約載列在一段時間內以支付代價控制已識別資產的使用權利，則該合約屬租賃或包含租賃。當客戶有權自主使用已識別資產及有權從使用該已識別資產中獲得絕大部分經濟利益時，即屬擁有控制權。

(i) 作為承租人

如合約包含租賃部分和非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分，而將所有租賃的各租賃部分和任何有關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產和租賃負債，但租期為12個月或以下的短期租賃和低值資產租賃除外（對本集團而言主要為電腦及辦公設備）。當本集團就低值資產訂立租賃時，本集團釐定是否將租賃逐項資本化。與上述租賃有關的未資本化租金於租期內系統化確認為開支。

如租賃資本化，租賃負債首次按租期內應付租金的現值確認，並使用租賃內含利率（或如該利率無法即時釐定，則按有關增量借貸利率）折現。於首次確認後，租賃負債以攤銷成本計量，利息開支則使用實際利率法釐定。不取決於指數或利率的可變租金並不計入租賃負債的計量，因此在出現觸發付款的會計期間於損益扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產首次按成本計量，包括租賃負債初始金額加開始日期當日或之前作出的任何租金，以及所引致的任何初始直接成本。如適用，使用權資產成本也包括在相關資產所在地拆除相關資產或恢復相關資產的估計成本，折現至其現值，減任何已收租賃獎勵。使用權資產其後按成本減累計折舊和減值損失（見附註34(e)及34(i)）列賬，惟下列使用權資產類別除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產根據附註34(f)以公允價值列賬；
- 與租賃土地及建築物有關的使用權資產（本集團為租賃權益的註冊擁有人）以公允價值列賬；
- 與租賃土地權益相關的使用權資產（土地權益作為存貨持有），根據附註34(j)按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。

財務報告附註

34. 重要會計政策^續

(h) 租賃資產^續

(i) 作為承租人^續

倘指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產生變化，或就本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則租賃負債將重新計量。倘以這種方式重新計量租賃負債，則應當對使用權資產的賬面值進行相應調整，而倘使用權資產的賬面值已調減至零，則應於損益列賬。

本集團於財務狀況表將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為「物業、廠房及設備」，並單獨呈列租賃負債。

(ii) 作為出租人

如本集團為出租人，其在租賃開始時釐定各項租賃是融資租賃或經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險和回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

如合約包含租賃和非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至各個部分。經營租賃的租金收入根據附註34(s)確認。

如本集團為出租中介，則參考前端租賃產生的使用權資產將轉租賃分類為融資租賃或經營租賃。如前端租賃為本集團採用附註34(h)(i)所述豁免的短期租賃，則本集團將轉租賃分類為經營租賃。

(i) 信貸虧損及資產減值

(i) 來自金融工具及租賃應收款項的信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物以及應收貿易賬項及其他應收款項)及租賃應收款項的預期信貸虧損確認虧損撥備。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、應收貿易賬項及其他應收款項：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：當前實際利率；
- 租賃應收款項：計量租賃應收款項所用的貼現率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

34. 重要會計政策^續

(i) 信貸虧損及資產減值^續

(i) 來自金融工具及租賃應收款項的信貸虧損^續

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠資料，包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目的預計年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

應收貿易賬項及租賃應收款項的虧損撥備一直按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的過往信貸虧損經驗進行評估，根據債務人的特定因素及對目前及預測大圍經濟局勢的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具信貸風險自初步確認後大幅增加，在此情況下，虧損撥備乃按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期評估及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。於重新評估時，本集團認為，倘於本集團未有採取追索行動，如變現抵押品(倘持有任何抵押品)的情況下，借款人全數履行其對本集團之信貸責任的可能性不大，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不當成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(如適用)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

財務報告附註

34. 重要會計政策^續

(i) 信貸虧損及資產減值^續

(i) 來自金融工具及租賃應收款項的信貸虧損^續

信貸風險大幅上升^續

視乎金融工具的性质而定，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

撤銷政策

倘實際上並無收回的可能，金融資產及租賃應收款項的總賬面值會被撤銷(部分或全部)。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

於各報告期結束時均會檢討內部及外部資料來源，以識別有否跡象顯示按權益法入賬的聯營公司及合資公司的投資(見附註34(c))、其他非金融資產、本公司財務狀況表所載的附屬公司的投資可能出現減值或先前已確認的減值虧損已不存在或可能已減少。若任何該等跡象出現，則會估計資產可收回數額。

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本及使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率計算現值，該稅前貼現率反映貨幣的時間值及資產特定風險的現時市場評估。若資產或其所屬的現金產生單位賬面值高於其可收回金額時，則減值虧損會確認為損益，惟資產賬面值不得減至低於其個別公允價值減出售成本或使用價值的數額(如可計算)。

倘若資產或其所屬的現金產生單位的可收回金額高於其賬面值，則會將減值虧損撥回至損益。減值虧損的撥回限於資產於過往年度若無確認任何減值虧損而應有的賬面值。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須依據香港會計準則第34條中期財務報告的規定就財政年度首六個月編製中期財務報告。本集團於中期期末應用與財政年度末所應用者相同的減值測試、確認及撥回標準(見附註34(i))。

34. 重要會計政策^續

(j) 存貨

存貨指於一般業務過程中持作出售、在有關銷售的生產過程中或以材料或供應品形式在生產過程中或提供服務時耗用的資產。存貨按成本及可變現淨值的較低者入賬。

成本根據加權平均成本法計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所引致的其他成本。可變現淨值為於一般業務過程的估計售價減估計完成成本及進行出售所需估計成本。任何將存貨撇減至可變現淨值的減少金額及所有存貨虧損均於有關撇減或虧損出現期間確認為支出。

(k) 供出售的發展中物業

供出售的發展中物業包括租賃土地及未竣工工程，並按成本及可變現淨值的較低者入賬。預期將於正常經營週期中變現或擬作出售的供出售的發展中物業將列為流動資產。

(l) 應收貿易賬項及其他應收款項

應收款項於本集團擁有收取代價的無條件權利時確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。如收益在本集團擁有收取代價的無條件權利前經已確認，則金額呈列為合約資產。

應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(見附註34(i)(i))。

(m) 帶利息貸款

帶利息貸款初步以實際利率法按公允價值減交易成本計量。於初步確認後，帶利息貸款按攤銷成本列賬。利息支出根據本集團的借貸成本會計政策予以確認(見附註34(u))。

(n) 應付貿易賬項及其他應付款項

應付貿易賬項及其他應付款項首次按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬，惟若貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他金融機構活期存款，以及可即時兌換成已知數額現金、價值變動風險並不重大及有效期不超過收購起計3個月的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註34(i)所載政策進行預期信貸虧損評估。

財務報告附註

34. 重要會計政策^續

(p) 僱員福利

短期僱員福利及既定供款退休金計劃的供款

薪金、全年花紅、有薪年假、既定供款退休金計劃的供款及非貨幣福利成本均於僱員提供相關服務的年度內計提。若遞延有關付款或結算及其影響屬重大，該等款項將按現值入賬。

既定收益退休金計劃的承擔

本集團對於各項既定收益退休金計劃的淨供款將分開計算，並以僱員於本期及過往期間提供服務所賺取的未來福利金額進行評估；該福利金將貼現為現值，並扣除任何計劃資產的公允價值，供款由合資格精算師以預計單位計入法計算。倘計算結果對本集團有利時，則確認的資產僅限於可獲得的經濟效益現值，其形式為計劃的日後退還金額或計劃的日後供款減少金額。

既定負債淨額(資產淨值)的服務成本及淨利息支出(收入)於損益確認，並按性質分配至員工薪酬及相關費用。本期服務成本乃按本期僱員服務產生的既定福利供款現值增加計算。倘計劃福利出現變動，或計劃規模縮減，則僱員過往所提供服務的相關福利變動部分或縮減產生的盈虧，於修訂計劃或縮減計劃之時以及於確認相關重組成本或終止福利之時(以較早者為準)，於損益確認為一項支出。期內淨利息支出(收入)乃以用於計量報告期初既定福利供款的貼現率折現既定福利負債淨額(資產淨值)。貼現率為於報告期間結束時有效期與本集團責任的期限相若的高質素企業債券的回報率。

既定福利退休計劃引致的重新計量於其他全面收入確認，並即時於其他儲備反映。重新計量包括精算盈虧、計劃資產收益(不包括計入既定福利計劃負債淨額(資產淨值)的權益淨額的金額)，以及資產上限引致的任何變動(不包括計入既定福利計劃負債淨額(資產淨值)的權益淨額的金額)。

終止福利

終止福利僅於本集團明確承諾終止聘用，或就根據詳細正式(並不會更改)的自願離職計劃而提供福利時予以確認。

34. 重要會計政策^續

(g) 利得稅

本年度利得稅包括本期稅項以及遞延稅項資產及負債變動，並於損益表確認，惟若相關項目於其他全面收入或直接於權益確認時，則稅項的相關金額會分別於其他全面收入或直接於權益確認。

本期稅項為本年度應課稅收入的預期應付稅項，按報告期間結束時有效或基本上有效的稅率以及過往年度應付稅項的任何調整計算。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅的暫時差額而產生，即財務申報的資產及負債賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和所有遞延稅項資產(只限於很可能動用該遞延稅項資產抵扣未來應課稅盈利的情況)均會予以確認。支持確認由可抵扣暫時差額所產生遞延稅項資產的未來應課稅盈利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差額而產生的數額；但這些差額必須與同一稅務機關及同一應課稅公司有關，並預期在可抵扣暫時差額預計轉回的同一期間或遞延稅項資產所產生的稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。相同的條件同樣適用於決定未動用之稅項虧損及稅項抵免所產生的應課稅暫時差異是否足以支持確認遞延稅項資產。只有該等差異與同一稅務機關及同一應課稅公司有關，並預期於該等稅項虧損或稅項抵免動用之期間內轉回，才會被確認。

遞延稅項資產和負債確認的有限例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽產生的暫時性差異，其不影響會計或應課稅盈利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部分則除外)；以及投資附屬公司的暫時差額(如屬應課稅差額可以由本集團控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差額；或如屬可抵扣差額，則只限於很可能在將來轉回的差額)。

對於根據附註34(f)所列的會計政策以公允價值入賬的投資物業，所確認的遞延稅項金額乃按照假設於報告日期將該等資產以賬面值出售所適用的稅率進行計量，除非該物業為可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式的目的為不透過出售形式使用該物業包含的絕大部分經濟利益。對於所有其他情況，已確認的遞延稅項金額是按照變現或清償資產和負債賬面金額的預期方式，按報告期間結束時有效或基本上有效的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

遞延稅項資產的賬面金額均會在每個報告期間結束時評估。如果預期不再可能獲得足夠的應課稅盈利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後又可能獲得足夠的應課稅盈利，有關減額便會轉回。

本期稅項結餘及遞延稅項結餘以及相關變動將獨立呈列，且不會互相抵銷。

財務報告附註

34. 重要會計政策^續

(r) 撥備及或然負債

若將須以經濟利益流出以結算本集團由於過往事項而產生的法定或推定責任而時間或金額不明確的責任，但相關流出可作出可靠估計時，將就該責任確認撥備。若貨幣時間值屬重大，撥備須按預期結算責任的支出現值入賬。

若毋須流出經濟利益，或相關數額未能作出可靠估計時，該責任將披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者則除外。僅由於一項或多項未來事項發生或不發生而確認是否存在的可能責任亦須披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低者則除外。

虧損性合約

當本集團為履行合約規定的義務所產生不可避免的成本超過預期因該合約可獲取的經濟利益，有關合約便成為虧損性合約。虧損性合約的撥備按終止合約的預期成本及繼續履行合約的成本淨額(以較低者為準)的現值計量。

(s) 收益

收益將於產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人按本集團預期有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的金額)取得資產使用權時確認。有關本集團收益確認政策的進一步詳情載列如下：

酒店及高爾夫球場經營

收益按反映向客戶提供相關服務的時間、性質及價值的基準確認。除了高球會籍收入會隨時間確認外，酒店及其他高球會所營運收入會於產生的時點確認。

出售住宅公寓

出售住宅公寓產生的收益於完成業權轉讓時(即當客戶有能力直接使用住宅公寓並取得住宅公寓絕大部分剩餘權益的時間點)確認。

出售貨品及批發

收益將於貨品付運，即當客戶管有並已接納貨品時確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並須扣除任何貿易折扣。

經營租賃的租金收入

經營租賃應收租金收入將於租賃期間分期以相同數額於損益表確認，或按其他更能反映使用租賃資產所產生利益模式的基準予以確認。獲授租金減免將於損益表確認為應收淨租金總額的一部分。並非取決於某一指數或比率之可變租賃付款將於賺取相關租金的會計期間確認為收入。

利息收入

利息收入按實際利息法確認為收入。

合約負債

當顧客早於本集團確認收益之前已支付代價，本集團就會確認該款為合約負債。不可退回之高爾夫球會籍按金、禮券及其他訂金於本集團的綜合財務報告中確認為合約負債。不可退回的高爾夫球會籍按金按會籍的年期等額攤銷至收益。至於不可退回的訂金及禮券，當沒收的條件成熟時或者當禮券被兌換成商品或服務時，就會被確認為收益。

34. 重要會計政策^續

(t) 外幣匯兌

年內進行的外幣交易乃按交易日的匯率換算。以公允價值列賬及以外幣計值的貨幣資產及負債以及非貨幣資產及負債，按報告期間結束時的外幣匯率換算。匯兌收益及虧損於損益表確認。按歷史成本計算並以外幣入賬的非貨幣資產及負債以交易日的匯率換算。交易日指本集團初步確認有關非貨幣資產或負債的日期。

海外業務業績按與交易日外幣匯率相若的匯率換算成港元。財務狀況表項目按報告期間結束時的收市外幣匯率換算成港元。該匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備的權益中獨立累計。

出售海外業務時，有關海外業務匯兌差額的累計金額將於確認出售所得損益時，由權益重新分類為損益。

(u) 借貸成本

與收購、興建或生產須花費相當長的時間方可作擬定用途或出售的資產直接有關的借貸成本，均資本化為該資產的一部分成本。其他借貸成本均於產生期間列作支出。

借貸成本於購入資產費用開始發生、借貸成本產生及將該資產轉為預計用途或放售之活動已進行中時開始資本化並成為資產一部分。而於將該資產轉為預計用途或放售之活動暫停或終止時，借貸成本資本化亦會暫停或終止。

(v) 關聯人士

(1) 一名人士如符合以下情況，則該名人士或其家庭近親與本集團有關聯：

- i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- ii) 對本集團有重大影響力；或
- iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層成員。

財務報告附註

34.重要會計政策^續

(v) 關聯人士^續

(2) 一間公司如適用以下任何條件，則該公司與本集團有關聯：

- i) 該公司與本集團均為同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各方之間互相關聯)。
- ii) 一間公司為另一公司的聯營公司或合資公司(或為另一公司所屬集團的成員公司的聯營公司或合資公司)。
- iii) 兩間公司均為同一第三方的合資公司。
- iv) 一間公司為第三方公司的合資公司而另一公司為該第三方公司的聯營公司。
- v) 該公司為本集團或與本集團有關聯的公司的僱員之退休福利計劃。
- vi) 該公司由第(1)條所述人士控制或共同控制。
- vii) 第(1)(i)條所述公司對該公司有重大影響力或為該公司(或其母公司)的主要管理層成員。
- viii) 該公司或公司所屬集團的任何一間成員公司為本集團或本集團母公司提供主要管理層成員服務。

一名人士的家庭近親為預期在處理該公司交易時可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(w) 分部報告

經營分部及於財務報告中報告的每個分部項目，均根據定期提供予本集團最高級行政管理人員的財務資料確定。此等財務資料乃用作對本集團各個業務及業務所在地進行分配資源及評估表現用途。

除非分部的經濟特徵相似，且在產品及服務性質、生產過程性質、顧客種類或等級、分銷產品或提供服務所使用的方式，及監管環境性質方面均相似，否則個別重大的經營分部並不為編製財務報告而將其合計。倘個別非重大的經營分部共同具有上述大部分特徵，則可能將其合計。

35. 會計政策變動及披露

香港會計師公會頒布了一項新訂香港財務報告準則，名為香港財務報告準則第16條：租賃及多項對香港財務報告準則的新修訂，並於本集團的本會計期間生效。除香港財務報告準則第16條：租賃外，多項對香港財務報告準則的新修訂概無對本財務報告中本集團現時或往期業績及財務狀況的編製或呈列方式產生重大影響。

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效的新訂準則或闡釋。

香港財務報告準則第16條：租賃

香港財務報告準則第16條取代香港會計準則第17條：租賃及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號：釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號：經營租賃－優惠及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號：評估涉及合法租賃形式的交易的內容。此準則引入有關承租人的單一會計模式，規定承租人須就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產的租賃除外。從香港會計準則第17條順延而來有關出租人的會計規定基本不變。

本集團已於2019年1月1日按全面追溯法初步應用香港財務報告準則第16條。因此，本集團已於最早可比較期間之初確認應用香港財務報告準則第16條的累計影響，猶如該新訂會計準則項下的會計規定貫徹始終，並已重列財務報告的比較資料。

有關過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載列如下：

a) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。香港財務報告準則第16條按客戶是否控制某項已識別資產於某一時期(可按定額使用量釐定)內的使用權來定義租賃。當客戶有權自主使用已識別資產及有權從使用該已識別資產中獲得絕大部分經濟利益時，即屬擁有控制權。

本集團對所有合約追溯應用香港財務報告準則第16條中有關租賃的新定義，惟短期租賃及低價值資產的租賃除外。

b) 承租人會計處理

香港財務報告準則第16條剔除承租人按香港會計準則第17條將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。相反，本集團作為承租人時須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17條分類為經營租賃的租賃，惟獲豁免的相關短期租賃及低價值資產的租賃除外。就本集團而言，該等資本化租賃主要涉及本集團於紐約及東京的酒店(租期分別為自1988年起計為期90年及自2015年起計為期70年)以及於倫敦的發展項目(租期為自2016年起計為期146年)。

財務報告附註

35. 會計政策變動

香港財務報告準則第16條：租賃

b) 承租人會計處理

倘將租賃資本化，則租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並採用租賃隱含的利率貼現，或倘無法即時釐定該利率，則使用於租賃開始時的相關累計借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出則採用實際利率法計算。不取決於指數或利率的可變租賃付款不計入租賃負債的計量，故於其產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，而成本包括租賃負債的初始金額加上於租賃開始日期當日或之前作出的任何租賃付款以及所產生的任何初始直接成本。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

當指數或利率變動引致未來租賃付款出現變動、根據預計剩餘擔保價值應付的款項的估計出現變動或(如適用)有關是否合理確定行使購買或延期選擇權或是否合理確定不行使終止選擇權的評估出現變動，則會重新計量租賃負債。倘租賃負債以此方式予以重新計量，使用權資產的賬面值會作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減為零，則計入損益。

c) 出租人會計處理

本集團出租其投資物業以收取租金。

本集團作為出租人適用的會計政策與香港會計準則第17條項下的規定大致相同。就本集團作為出租人的租賃而言，採納香港財務報告準則第16條對本集團的財務報告並無重大影響。

d) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

於租賃開始時初步確認使用權資產及租賃負債後，本集團作為承租人須確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非按過往政策於租期內以直線法確認根據經營租約所產生的租賃開支。與倘於會計期間應用香港會計準則第17條的業績相比，此舉將對本集團綜合損益表內的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利產生正面影響。

於綜合現金流量表中，本集團作為承租人須將根據資本化租賃支付的租金分成資本部分及利息部分。有關部分乃分類為融資現金流出(而非根據香港會計準則第17條以經營現金流出)。儘管現金流量總額未受影響，採納香港財務報告準則第16條會導致綜合現金流量表中現金流量的呈列方式出現變動。

下表為本集團先前所呈報截至2018年12月31日止年度的財務業績、分部業績及現金流量與採納香港財務報告準則第16條時經重列業績的對賬。

35. 會計政策變動^續

香港財務報告準則第16條：租賃^續

d) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響^續

	採納香港財務報告準則		
	先前呈報 百萬港元	第16條的影響 百萬港元	經重列 百萬港元
<i>截至2018年12月31日止年度同期的綜合損益表：</i>			
租金及水電	(567)	130	(437)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,550	130	1,680
折舊及攤銷	(542)	(59)	(601)
營業盈利	1,008	71	1,079
融資費用	(70)	(99)	(169)
應佔合資公司業績	(24)	1	(23)
本年度盈利	1,242	(27)	1,215
本公司股東應佔盈利	1,243	(27)	1,216
每股盈利(港元)	0.78	(0.02)	0.76
<i>截至2018年12月31日止年度同期的須匯報分部業績：</i>			
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利			
— 酒店	840	98	938
— 商用物業	572	12	584
— 會所與服務	138	20	158
折舊及攤銷			
— 酒店	(492)	(39)	(531)
— 商用物業	(12)	(7)	(19)
— 會所與服務	(38)	(13)	(51)
<i>截至2018年12月31日止年度同期的綜合現金流量表：</i>			
營業項目的淨現金收入	1,243	128	1,371
支付租賃租金的資本部分	—	(38)	(38)
支付租賃租金的利息部分	—	(90)	(90)
融資項目的淨現金支出	(337)	(128)	(465)

財務報告附註

35. 會計政策變動^續

香港財務報告準則第16條：租賃^續

e) 對本集團綜合財務狀況表的影響

下表概述採納香港財務報告準則第16條對本集團於2018年1月1日及2018年12月31日的財務狀況產生的影響。

	採納香港財務報告準則		
	先前呈報 百萬港元	第16條的影響 百萬港元	經重列 百萬港元
<i>於2018年12月31日的綜合財務狀況表：</i>			
其他物業、廠房及設備	8,452	2,747	11,199
合資公司權益	1,089	(1)	1,088
應收貿易賬項及其他應收款項	715	(14)	701
租賃負債－流動	–	(121)	(121)
租賃負債－非流動	–	(2,902)	(2,902)
遞延稅項負債	(672)	14	(658)
匯兌及其他儲備	362	1	363
保留盈利	(33,810)	276	(33,534)
<i>於2018年1月1日的綜合財務狀況表：</i>			
其他物業、廠房及設備	7,106	2,749	9,855
合資公司權益	1,055	(2)	1,053
應收貿易賬項及其他應收款項	750	(13)	737
租賃負債－流動	–	(125)	(125)
租賃負債－非流動	–	(2,871)	(2,871)
遞延稅項負債	(659)	13	(646)
保留盈利	(32,902)	249	(32,653)

36. 截至2019年12月31日止年度已頒布但尚未生效的修訂、新訂準則及闡釋之潛在影響

截至本財務報告刊發日期，香港會計師公會已頒布多項尚未於截至2019年12月31日止年度生效的修訂及一項新訂準則香港財務報告準則第17條：*保險合同*，而本財務報告並未採納。該等可能與本集團相關的修訂及新訂準則包括以下各項：

	於以下日期或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第3條的修訂： <i>業務的定義</i>	2020年1月1日
香港會計準則第1條及香港會計準則第8條的修訂： <i>重大的定義</i>	2020年1月1日

本集團現正評估該等修訂及新訂準則於首次應用期間的影響。截至目前，本集團已確定採納該等修訂及新訂準則不太可能對本公司的綜合財務報告造成重大影響。

37. 資產負債表日後非調整事項

- a) 於報告期間結束後，董事擬派末期股息，詳情於附註10披露。
- b) 集團在大中華區的業務，自新型冠狀病毒肺炎疫情在2020年1月底爆發以來，便一直受到負面影響。疫情及後更蔓延到世界各地，導致集團在世界各地的所有業務也受到波及。因各地政府發出旅遊禁令、實行隔離和封城措施，集團旗下大部份酒店收到大量的取消客房預訂，酒店餐廳也因而關閉。酒店業務、山頂綜合項目以及半島商品的收入都出現損壞性的下降。集團正專注研究各種可行的措施控制營運成本，以及在可能情況下延遲資本支出。我們將繼續監察集團現時仍維持在穩健水平的財務和流動資金狀況。

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