



INTERIM REPORT 2022 中期報告





The new 6th generation Peak Tram has been painted in a bespoke “Peak Tram Green”, in honour of its heritage and the earlier edition 3rd and 4th generation tramcars. Manufactured in Switzerland, the new Peak Tram has increased its capacity by 75% and will carry 210 passengers compared to 120 previously. It will have wider doors and step-free access for people with disabilities, as well as larger panoramic windows for enhanced views of Hong Kong’s stunning skyline. The 6th generation Peak Tram is part of a HK\$799 million upgrade project which includes fully replaced haulage and control systems, new track rails and strengthened foundations, and significantly refurbished termini with enhanced queuing capacity.



全新的第六代山頂纜車選用了具標誌性的「山頂纜車綠色」，銳意傳承山頂纜車的經典傳統，也向早期的第三代和第四代纜車致敬。由瑞士廠商製造的全新山頂纜車，載容量增幅達75%，由過往的每班120名乘客增多至210名。纜車內設備也經過精心改良，除了配備更寬闊的車門和無梯級設計，方便殘疾人士上車之外，更設有偌大的全景玻璃窗讓乘客飽覽香港迷人的天際綫。整項升級工程耗資799百萬港元，第六代山頂纜車為其重要一環，其他升級的設施亦包括全面更新動力及拖曳系統和纜索、鋪設新的路軌、加固地基及結構，以及全面翻新山頂總站及擴建中環總站，以容納更多乘客。



目錄

66 公司概覽

70 財務摘要

71 行政總裁回顧

85 財務概論

96 公司其他資料

103 中期財務報告

125 致董事局之審閱報告

126 股東資料

127 預訂及聯絡地址

公司概覽

房間數目 擁有權

酒店

成立年份：1928 300 100%

香港半島酒店



成立年份：2009 235 50%

上海半島酒店



收購年份：1989 230 76.6%

王府半島酒店



成立年份：2007 314 100%

東京半島酒店



成立年份：1998 370 100%

曼谷半島酒店



成立年份：1976 351 77.4%

馬尼拉半島酒店

成立年份：2001 339 100%

芝加哥半島酒店



收購年份：1988 235 100%

紐約半島酒店



成立年份：1991 195 20%

比華利山半島酒店



成立年份：2014 200 20%

巴黎半島酒店

總樓面面積 擁有權

半島商場

77,654 平方尺 100%

香港半島酒店



87,995 平方尺 50%

上海半島酒店



94,450 平方尺 76.6%

王府半島酒店

擁有權

發展中項目



100% 倫敦半島酒店



50% 伊斯坦堡半島酒店

公司概覽

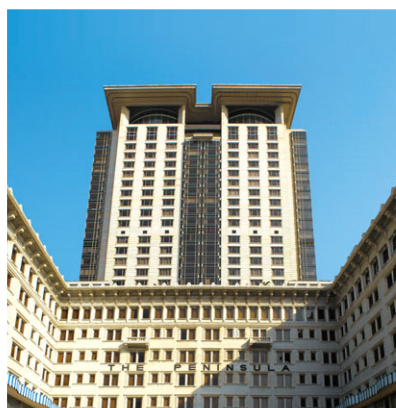
總樓面面積 擁有權

商用物業

成立年份：1994

75,082 平方尺 100%

半島辦公大樓 (香港)



成立年份：1976 & 1989

1,058,455 平方尺 100%

淺水灣影灣園 (香港)
(住宅及商場)



成立年份：1996

116,768 平方尺 100%

山頂凌霄閣 (香港)
(零售)



收購年份：2013

44,218 平方尺 100%

21 AVENUE KLÉBER (法國巴黎)
(辦公室及零售)



成立年份：1994

176,766 平方尺 70%

THE LANDMARK
(越南胡志明市)
(辦公室及住宅)



成立年份：1983

71,400 平方尺 100%

聖約翰大廈 (香港)
(辦公大樓)



擁有權

會所與服務

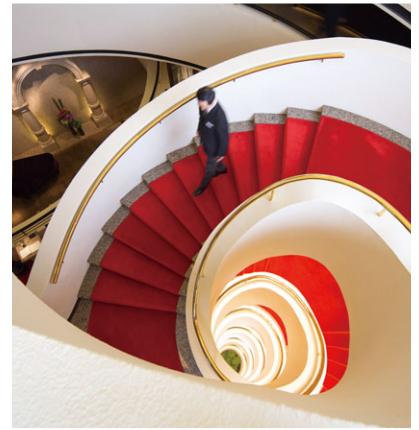
成立年份：1888 **100%**
山頂纜車(香港)



收購年份：1997 **100%**
鵝園高爾夫球會
(美國加州喀麥爾)



成立年份：1977 **100%**
半島會所管理及顧問服務



成立年份：2003 **100%**
半島商品



成立年份：1980 **100%**
大班洗衣(香港)

財務摘要

	截至 2022年 6月30日 止6個月	截至 2021年 6月30日 止6個月	2022/2021 變動
損益摘要 (百萬港元)			
總計收入 [^]	1,834	1,420	29%
收入	1,662	1,264	31%
總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 [^]	84	35	140%
除開業前及項目費用的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	130	61	113%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	65	6	983%
營業虧損	(165)	(244)	32%
股東應佔盈利／(虧損)	134	(452)	不適用
每股盈利／(虧損)(港元)	0.08	(0.27)	不適用
基本虧損*	(254)	(349)	27%
中期股息	—	—	—
加權平均總利率	1.7%	1.5%	0.2pp

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日	2022/2021 變動
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	55,724	55,685	—
股東應佔淨資產	36,687	36,762	—
經調整股東應佔淨資產 [#]	40,892	40,871	—
每股淨資產(港元)	22.24	22.29	—
經調整每股淨資產(港元) [#]	24.79	24.79	—
淨對外借貸	13,175	12,900	2%
營業資金與淨對外債務比率 ^{##}	1%	3%	(2pp)
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	36%	35%	1pp
淨對外債務與資產總值比率	24%	23%	1pp

	截至 2022年 6月30日 止6個月	截至 2021年 6月30日 止6個月	2022/2021 變動
簡明綜合現金流量表 (百萬港元)			
營業項目的淨現金流入	76	5	1,420%
營業資產的正常資本開支	(60)	(99)	39%
山頂纜車升級工程的資本開支	(94)	(51)	(84%)
新酒店項目的資本開支	(1,112)	(1,092)	(2%)
股價資料 (港元)			
最高股價	9.26	8.50	
最低股價	6.63	6.71	
於期末的收市股價	7.22	8.17	

[^] 包括本集團佔聯營公司與合資公司收入／利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的有效份額

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

[#] 經調整股東應佔淨資產及經調整每股淨資產乃經參考本集團的酒店及高爾夫球場的重新估值計算，該等重新估值乃由獨立物業估值師於每年進行

^{##} 指年度化利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利與淨對外債務的比率

pp 代表百分點

行政總裁回顧

引言

相對於2021年期內非常嚴峻的形勢，2022年上半年始呈現較積極的勢頭。然而，政府因應新冠疫情而進一步收緊的旅遊限制，令我們於香港及中國內地的主要市場受到打擊。縱觀在政府放寬了限制措施的地區以及一些仍然實施限制的其他地區，兩者所取得的財務業績則呈現較為明顯的差異。值得欣喜的是，我們位於美國及巴黎的酒店業務急劇復甦，酒店房租達至歷史高位。馬尼拉的業務亦出現合理復甦，而曼谷的恢復則仍然乏力，東京的復甦表現則較為緩慢。我們的非酒店物業及其他業務繼續受壓，但仍然維持穩定。我們面臨的一個主要問題是人手嚴重短缺，尤其是在美國及歐洲。在這情況下，我們的許多客房及餐廳均未能達至全面的運作規模。通脹及能源成本不斷上漲亦令憂慮加劇。整體而言，我們認為在當前市場情況下，上半年業績已屬理想。

本地市場的隔離檢疫限制仍然是一項挑戰。截至撰稿時，香港和中國內地的社交距離措施及漫長的隔離檢疫政策，仍屬全球最嚴格的措施，並嚴重影響了過去兩年的旅客人數。這些限制措施也嚴重影響本集團香港及中國內地的酒店業務和山頂綜合項目。由於抵港的國際外籍人士減少，淺水灣影灣園雖然保持較高的出租率，本集團的住宅租賃業務仍受到影響。

我們目前的發展重點依然是確保位於倫敦和伊斯坦堡的新半島酒店項目順利落成，而山頂纜車升級工程亦能順利竣工，詳情請參閱下文業務表現的部分。

在這次危機中，本集團的負債率仍處於較低的水平而流動資金也相當充裕，全因我們進一步安排了融資以應付集團的流動資金需求。我們亦已採取措施減少運營現金流出，因此我們認為集團財務資源充裕，能夠應付營運資金的需要。本集團流動資金狀況詳情載於第94頁的財務概論部分。

儘管短期內形勢仍相當不明朗，但我們放眼長遠的經營理念和價值觀始終如一，而發展、擁有和經營少數頂級的物業資產(當中更包括享譽全球的頂級酒店)，也是我們一直所秉承的願景。我們著眼於長遠發展，致力維持及提升資產及營運質素，冀望憑藉各物業長期的資本增值及經營收入的持續增長，為股東創造可觀回報。

業務表現

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

行政總裁回顧

酒店分部

酒店	收入 百萬港元	按年變動	
		按港元計	按當地 貨幣計
綜合酒店			
香港半島酒店	275	-10%	-10%
王府半島酒店	88	-21%	-21%
紐約半島酒店	299	+320%	+320%
芝加哥半島酒店	240	+70%	+70%
東京半島酒店	171	+21%	+39%
曼谷半島酒店	40	+229%	+262%
馬尼拉半島酒店	57	+351%	+387%
非綜合酒店			
上海半島酒店	113	-47%	-48%
比華利山半島酒店	333	+76%	+76%
巴黎半島酒店	246	+403%	+455%

香港半島酒店

	收入	出租率	平均房租	平均可出租 客房收入
	275百萬港元			
	-10%	-12pp	+12%	-36%

2022年上半年，香港特區政府持續實施嚴格的旅遊限制令、隔離檢疫及社交距離措施，對香港半島酒店造成嚴重的不利影響。於2022年1月初業務表現理想，但1月下旬本港爆發第五波新冠病毒疫情，港府於2022年1月至5月期間再度收緊社交距離措施及堂食禁令。

為減少客房業務及餐飲業務收入的損失，我們推出多項創新的「本地度假」(Staycation)優惠及市場推廣活動以吸引本地居民，包括「餐飲遙距下單服務」(Penfare at Home)、與法國五月(Le French May)攜手合作以及在母親節當天佈置精美藝術裝飾品。

自2022年5月19日起，隨著社交距離措施的放寬，我們的各項業務已見回升。餐飲收入大幅增加，本港居民亦重新舉辦先前取消的活動、宴會和婚禮。

我們很榮幸獲得《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure)列入2022年「全球500大酒店」的殊榮，法國餐廳吉地士亦連續兩年喜獲「米芝蓮星級」榮譽，嘉麟樓則連續五年獲評選為「米芝蓮星級」餐廳。

半島辦公大樓於2022年上半年的出租率達100%，短期前景穩定。半島商場出租率達93%，儘管商務租賃仍然受到疲軟零售環境的拖累，但我們相信，經過全面翻新後的半島商場地庫匯聚各種生活時尚店舖及餐飲設施，將繼續為租戶提供具吸引力的零售環境。

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

上海半島酒店

THE PENINSULA SHANGHAI	收入	出租率	平均房租	平均可出租 客房收入
	93百萬人民幣			
	-48%	-35pp	0%	-66%

* 上海半島酒店於2022年4月至6月受到管控措施影響

由於上海市實施非常嚴格的新冠疫情封控措施，上海半島酒店於2022年上半年面臨極為嚴峻的挑戰。自3月起，當地開始實施不同程度的管控措施，酒店業務因而受到嚴重的影響。政府法規要求酒店關閉所有餐廳、水療中心和游泳池。

自2022年4月起，酒店所在的浦西地區實施全面的管控措施。於封控期間，部分賓客選擇留在酒店，我們盡力滿足他們的需求，確保他們感到舒適。對於同樣受封控影響的上海住宅小區居民，我們提供高級送餐服務，並與網絡紅人合作向當地市場推廣我們所提供的服務，成效顯著。

當局於2022年6月1日解除管控，我們的所有餐廳得以重新營業，但於2022年7月1日前的就餐人數仍受限制。此後，客房業務於6月有所好轉，但預計要到年底才能完全恢復正常營業。中國內地仍限制國際旅客入境，但隔離期已由14天縮減至10天(酒店隔離7天及居家隔離3天)。這是一個可喜的發展，而重臨觀光的旅客亦有望逐漸恢復。

半島商場於2022年的出租率達94%，並為租戶提供租金寬免。於解除管控當日，半島商場內主要商戶的零售門店外，出現長長人龍等候，可見暫時受到壓抑的奢侈品市場仍存在強勁的需求。

本集團持有上海半島酒店綜合項目的50%權益，該項目由一間酒店、商場及一棟設有39個單位的住宅公寓組成。截至2022年6月30日合共售出31個單位。

王府半島酒店

THE PENINSULA BEIJING	收入	出租率	平均房租	平均可出租 客房收入
	73百萬人民幣			
	-21%	-18pp	+20%	-48%

上半年，王府半島酒店經歷了重重挑戰。2022年2月，冬奧會順利舉辦，期間北京重點區域實施「閉環管理」，以保護旅客及運動員。這也必然導致抵京的國內旅客人數減少，閉環管理區外的商業活動亦因此疲軟。

在漫長的隔離期的規定下，於上半年抵達北京的國際旅客寥寥可數，而最新的隔離期亦由14天縮減至7天酒店隔離及3天居家隔離。上海是我們的主要國內市場之一，但由於上海的新冠病毒疫情嚴重，上海居民在多個月的時期內都不能進入北京。

行政總裁回顧

2022年4月，由於爆發新病例，全市商業活動完全停擺，環球影城及故宮等主要景點亦暫停開放。酒店不能舉辦活動，禁止堂食及現場音樂表演，游泳池及健身中心亦禁止開放，該等措施均對王府半島酒店的營運業績產生不利影響。為減輕影響，我們提供高級送餐服務，深受當地居民歡迎。

由2022年7月1日起，所有餐廳均已於疫情後重新開業，包括位於酒店頂層的半島雲景廊(Yun Summer Lounge)，因北京怡人的夏季天氣而頗受歡迎，而戶外用餐設施亦頗受大眾青睞。於整個管控期間，部分賓客長期入住酒店，我們一直在規定允許的範圍內為他們舉辦各種優惠促銷活動及兒童活動，以在酒店內營造積極的氛圍。雖然外交接待業務及小型餐飲活動略見起色，但於2022年11月舉行的中共二十大之前，預計北京的業務水平將不會出現顯著的改善。

半島商場出租率達95%，零售商店業務表現強勁。多個主要租戶已擴大店舖空間。

東京半島酒店

THE PENINSULA T O K Y O	收入 27.4億日圓	出租率	平均房租	平均可出租 客房收入
	+39%	+9pp	+18%	+55%

東京半島酒店於2022年初的業務進展緩慢，但於第二季度逐漸復甦。於第一季度，酒店繼續受到全市實施「緊急狀態」限制的不利影響。於2022年3月底，有關限制解除，對宴會及大型活動積壓已久的需求因而大幅增加。

與此同時，日本政府開始放寬入境政策，重新開始簽發國際商務簽證。日本自2022年6月起重新允許海外小型旅行團及商務訪客入境。儘管日本仍然限制海外個人休閒旅客入境，但隨著日本持續開放，相信下半年情況將有所改善。

通脹問題愈發嚴重，而公用事業成本亦達到五年來的最高水平，因此我們實行更嚴謹的成本控制措施。與此同時，我們繼續透過本地度假推動國內業務，並同時平衡包含日益增加的國際旅客的客源組合。

於2022年5月，半島商場迎來了一個新的醫療租戶進駐。

曼谷半島酒店

THE PENINSULA BANGKOK	收入 175百萬泰銖	出租率	平均房租	平均可出租 客房收入
	+262%	+5pp	+143%	+210%

曼谷半島酒店於年初業務進展緩慢，後於第二季度業績始呈現復甦的趨勢。年初政府仍然實行限制措施，酒店餐飲及酒類業務受到限制，而國際旅遊亦須遵守「Test and Go」的規定。酒店第一季度很大程度上依賴本地度假及推廣活動。

在政府高效的疫苗接種計劃下，大多數人口已於2022年3月前接種疫苗，而限制也隨之放寬。當局已取消入境旅客的「泰國通行證」，海外旅客數量自第二季度開始大幅增加，尤其是來自美國、英國及歐洲等傳統長途旅遊的市場。隨著海外團開始恢復，加上亞太經合組織會議將於2022年11月在曼谷舉行，因此我們對下半年感到樂觀。

曼谷半島酒店上半年的餐飲、水療及宴會業務表現理想，但其他位於市中心的酒店則錄得更佳的業績，我們的平均可出租客房收入排名低於預期，而位處河畔地區的曼谷半島酒店也面對同業激烈的競爭。我們將繼續致力推廣本地度假，以吸引國內市場。泰國政府宣布另一項「We Travel Together」計劃，於2022年7月至9月期間為酒店訂房提供補貼。

作為一間「城市中的度假酒店」，曼谷半島酒店非常重視身心健康。我們於2022年上半年舉辦了兩場為期3天的健康生活嘉年華活動，分別是「睡眠的藝術」(The Art of Sleep)及「幸福的藝術」(The Art of Happiness)，受到賓客的一致好評。

我們亦持續響應集團的「藝術迴響」(Art in Resonance)的藝術計劃，與當地藝術家合作，並為曼谷的藝術社區提供支持。

馬尼拉半島酒店

THE PENINSULA MANILA	收入 381百萬披索	出租率	平均房租	平均可出租 客房收入
	+387%	+33pp	+27%	+691%

得益於政府取消旅遊限制讓酒店能夠接待國際賓客，馬尼拉半島酒店上半年較去年錄得強勁復甦。出租率、平均房租及平均可出租客房收入均大幅增加，而平均房租更創下酒店自疫情爆發以來的最高水平。

菲律賓政府於2月開放國際邊境，我們得以迎來自傳統主要市場的賓客，包括美國、英國、新加坡、日本及南韓的客源。套房業務表現良好，我們全新的行政樓層(Club Lounge)深受賓客歡迎。餐飲業務表現穩健，大堂茶座、東南亞餐廳香辣軒(Spices)及Escolta餐廳均表現理想，但Old Manila餐廳、玲瓏酒廊及The Bar仍暫時關閉。

行政總裁回顧

遺憾的是，與全球其他地方一樣，菲律賓亦受困於通脹及能源成本高企，我們正在努力減輕這方面的影響。

菲律賓於6月30日選出新總統，我們的外交接待業務及入住酒店的國家代表團均有所增加。企業客戶業務漸見復甦跡象，而菲律賓的眾多航班亦陸續復航。由於國內旅遊業暢旺，我們將繼續為當地賓客推出「本地度假」優惠。我們對下半年感到樂觀。

紐約半島酒店

THE PENINSULA NEW YORK	收入 38百萬美元	出租率	平均房租	平均可出租 客房收入
	+320%	+23pp	+28%	+109%

紐約半島酒店業務於2022年首兩個月表現疲弱，後於上半年呈顯著的反彈。在所謂的「報復性旅行消費」現象下，復甦的步伐已超出我們的預期。

餐飲收入理想，玲瓏酒廊也表現良好，Clement餐廳亦維持開放並供應早餐及午餐。Gotham酒廊仍然暫時關閉，但計劃於今年稍後時間重新營業。

上半年，紐約半島酒店很榮幸成為2022年百老匯舞台劇《馬克白》(Macbeth)的官方酒店贊助商，此舞台劇由荷里活演員丹尼爾·克雷格(Daniel Craig)及露絲·奈嘉(Ruth Negga)領銜主演。酒店更為來自弱勢社區的學生免費贈送門票。

紐約剛從疫情恢復過來，就又面臨通脹高企、油價上漲以及勞工成本高企和人手短缺等問題的困擾，這亦是普遍存在於酒店行業的全國性問題。

儘管存在這些問題，我們對下半年展望感到樂觀，也預期酒店可收取較高的房租。

芝加哥半島酒店

THE PENINSULA CHICAGO	收入 31百萬美元	出租率	平均房租	平均可出租 客房收入
	+70%	+15pp	+18%	+68%

芝加哥半島酒店於2022年上半年表現非常強勁，錄得頗高的出租率，平均房租亦創歷史新高。

除Pierrot Gourmet餐廳正在翻新並預計於2022年夏季末重新開放外，酒店的其他餐廳已於2021年第三季度重新開放，及至2022年上半年亦一直保持開門營業，但在餐飲服務時間方面仍須遵守若干限制。人手短缺仍是芝加哥的一個主要問題，目前酒店出現大量空缺職位，招聘人手成為當務之急。

團體業務表現良好，芝加哥於上半年舉辦了多場大型會議，惟會議活動的規模仍未能全面恢復。

為配合我們推廣當地藝術家的承諾，我們有幸於2022年4月展出由「相關不良藝術家非洲公社」(AFRICOBRA)呈獻的作品系列《I am Somebody》。AFRICOBRA是一個於1968年在芝加哥南部成立的藝術家團體，透過藝術創造來講述黑人群體所面對的社會及文化挑戰。

正如媒體廣泛報導，芝加哥的犯罪率不斷上升，這一直是酒店關注的一個問題。我們已加強保安措施，並為酒店賓客提供房車服務。我們亦為員工安排交通接送，加強對他們的保護。

我們喜獲《美國新聞與世界報導》(US News & World Report)評選為「芝加哥及伊利諾州最佳酒店」第一位及「美國最佳酒店」第一位，並獲《今日美國》(USA Today)評選為「芝加哥最浪漫酒店」。

比華利山半島酒店

	收入	出租率	平均房租	平均可出租客房收入
	43百萬美元			
	+76%	+29pp	+40%	+137%

比華利山半島酒店於2022年上半年表現非常出色，酒店平均房租創歷史新高。積壓已久的需求高漲，而所謂的「報復性旅行消費」現象更令我們的酒店業務受益。由於超級碗大賽及米爾肯學會全球會議(Milken Conference)再次於洛杉磯舉行，市場對酒店套房的需求殷切。商務及休閒旅行的客源組合帶動了酒店房租，對套房及高端產品也呈現強勁的需求。

餐飲業務於上半年表現優異。由於疫情期間被取消的多項活動得以重新舉辦，對宴會及餐飲需求強勁。我們將來自紐約著名的高端中村壽司店(Sushi Nakazawa)引進至酒店開設臨時概念店。該壽司店只提供有限座位，並呈獻非常獨家的菜式，深受顧客好評，並帶來豐厚的收入。

我們亦舉辦了多場高級威士忌晚宴及其他精彩活動。我們仍在盡力控制成本，Belvedere餐廳及水療中心每週只營業5天。

於過往的荷里活頒獎季期間，酒店往往可達百分之一百的出租率，但2022年的表現則未如理想。兩場大型頒獎活動被取消或改為「混合」方式舉行，而另外一場原定在洛杉磯的活動，後來落戶在拉斯維加斯舉行。由於酒店大部分賓客來自娛樂界，業務因而受到影響。

比華利山半島酒店喜獲《美國新聞與世界報導》評為「加州最佳酒店」第一位及「洛杉磯最佳酒店」第一位的榮譽。

行政總裁回顧

巴黎半島酒店

THE PENINSULA P A R I S	收入	出租率	平均房租	平均可出租 客房收入
	29百萬歐元			
	+455%	+26pp	+25%	+362%

巴黎半島酒店於2022年1月及2月經歷了一段艱難的時期，但隨著法國政府於3月起解除所有限制措施，業務有所起色。美國市場表現尤為強勁，酒店亦迎來了眾多法國本地旅客入住。套房及家庭旅行方面的需求高漲，令酒店創下自2014年開業以來的最高出租率，平均房租亦創歷史新高。由於歐洲冠軍聯賽(Uefa Champions League)於巴黎舉行，因此5月的休閒旅遊需求尤為強勁。酒店於6月錄得2014年開業以來的最佳表現。

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

巴黎半島酒店的雲雀樓頂餐廳酒吧(L'Oiseau Blanc)更喜獲「米芝蓮二星」評級的榮譽。

商用物業分部

商用物業	收入 百萬港元	按年變動	
		按港元計	按當地 貨幣計
淺水灣綜合項目	259	-3%	-3%
山頂凌霄閣	15	-25%	-25%
聖約翰大廈	25	-6%	-6%
The Landmark	19	+8%	+6%
21 avenue Kléber	11	-7%	+2%
上海半島住宅公寓	4	+66%	+64%

本集團最大型的商用物業淺水灣綜合項目，在較為偏軟物業市況下，業務表現遜於去年，加上香港的經營環境充滿挑戰，淺水灣道101號及de Ricou的住宅物業收入及出租率有所下滑。由於從海外抵港的外籍人士持續銳減，影響了豪華住宅租賃市場，使我們對2022年下半年感到憂慮，但幸而夏季期間有部分住宅續租，長期展望仍然向好。

香港特區政府實施的社交距離措施，持續對淺水灣綜合項目餐飲業務的表現構成影響，且由於全港限制舉辦大型宴會及活動，宴會收入亦有所減少。隨著該些限制措施於5月放寬，市場又開始恢復需求。淺水灣影灣園坐擁壯麗海景，是香港最受歡迎的婚禮場地之一。儘管由於社交距離限制措施，不少婚禮因而取消或推遲，但亦有不少婚禮改期至下半年舉行，因此我們保持審慎樂觀。

淺水灣影灣園購物商場匯聚各種生活時尚店舖及服務，其出租率及收入雖有所下降，在艱難的經營環境下，我們仍向現有租戶提供部分租金寬免。我們正計劃對購物商場開展策略檢討，務求為賓客提供更獨特、更優良的設施。

今年對於山頂凌霄閣又是充滿挑戰的一年。訪港國際旅客減少，加上山頂纜車升級工程仍在施工，影響了前往山頂的交通，山頂凌霄閣的業務也因而受到嚴重的打擊，收入及出租率均大幅下滑。鑒於部分租戶暫時停業甚至結業，租戶處境非常困難，集團因而需要向他們提供租金寬免。我們正在實施各種推廣活動和商業策略，以吸引更多遊客到山頂遊覽。凌霄閣摩天台428的訪客亦較去年有所減少。我們實行了多項銷售及市場推廣策略，繼續積極推動本地業務及吸引本港居民到山頂凌霄閣遊覽。在山頂纜車翻新及暫停服務期間，山頂凌霄閣仍保持開放。

聖約翰大廈座落於山頂纜車中環總站上蓋，提供卓越的辦公室空間。於2022年上半年收入輕微下降，但仍維持93%出租率的穩定水平。

The Landmark是位於越南胡志明市中央商務區河濱優越地段的一棟16層高住宅兼寫字樓物業。上半年業務表現理想。寫字樓收入及出租率按年上升，住宅收入及出租率均優於去年。

21 avenue Kléber的地理位置優越，毗鄰位於Avenue Kléber的巴黎半島酒店，且信步可至凱旋門。該物業已獲得國際「建築研究組織建築環境評估法」(簡稱BREEAM)「優異」級別以及HQE「傑出」級別環境認證，符合歐洲最高水準的可持續建築評估要求。我們已成功租出所有辦公室及全部兩間零售商舖。租金收入略優於去年。

會所與服務分部

會所與服務	收入 百萬港元	按年變動	
		按港元計	按當地 貨幣計
山頂纜車	3	-76%	-76%
鵝園高爾夫球會	63	+40%	+40%
半島會所管理及顧問服務	1	-30%	-30%
半島商品	42	+61%	+61%
大班洗衣	14	-7%	-7%

山頂纜車自1888年起經營至今，一直是香港最受歡迎的旅遊景點之一。纜車及配套設施現正進行大型升級工程，大幅提升中環總站設施，包括設有上蓋的排隊等候區及娛樂設施，最多可容納1,300名乘客。新纜車的載客量將由過往每班120名乘客增至最多210名，屆時將可大大縮短訪客的候車時間。因為升級工程的關係，纜車於整個上半年一直停運。

無法預期的地基狀況及持續的疫情限制措施，加上歐洲和中國內地設備交付方面的供應鏈問題，使升級工程受到不利影響。纜車原定重新開放的計劃也因而推遲，目前預計將於2022年夏季末重新開放。由於上述問題，升級工程的總成本由2021年的734百萬港元增至799百萬港元。

行政總裁回顧

鵝園高爾夫球會年內表現優異，收入按年增加40%，平均出租率及平均可出租客房收入較2019年疫情前水平顯著增加。高爾夫球會籍業務表現暢旺，2022年上半年共招納了24位新會員。

我們於5月再度成功舉辦「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)活動，並正著手籌備於2022年8月舉行的「鵝園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering)活動，該活動是廣受全球老爺車迷矚目的世界頂級活動之一，並帶來可觀的贊助收入。「半島經典中的經典大獎」(The Peninsula Classics Best of the Best Award)亦將於2022年8月在鵝園舉辦。

半島會所管理及顧問服務負責管理香港多間知名會所，包括香港會所、香港銀行家會所及The Refinery。由於受到香港的疫情影響，半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期有所下降。香港銀行家會所位於中環的新址獲得好評，宴會收入於社交距離措施放寬後錄得不俗的收入。

半島商品的收入較去年同期大幅增加，主要是得益於網上銷售增加、亞洲地區的企業客戶、批發及旅遊零售業務表現強勁，以及來自日本分店的貢獻。於2022年5月，位於半島商場地庫的半島精品店與咖啡廳慶祝開業一周年紀念，為半島商品業務創造可觀收入。

半島精品店馳名的月餅，配合網上銷售，預計在中秋節期間可取得不俗的銷情。半島精品店現正計劃拓展包括中國內地等多個市場。自2020年3月起，位於香港國際機場的半島精品店暫時關閉。於日本放寬緊急狀態限制後，當地的半島精品店銷售因而有所改善。

由於嚴格的社交距離措施導致部分酒店、會所及健身室暫時關閉或業務疲軟，**大班洗衣**的收入較去年同期減少7%。

發展中項目

倫敦半島酒店

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

該物業位於貝爾格拉維亞區的優越地段，俯瞰海德公園角(Hyde Park Corner)、威靈頓拱門(Wellington Arch)、綠園(Green Park)及白金漢宮的花園。我們正在興建設有190間客房的半島酒店，以及25套可供出售的半島豪華住宅公寓。

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

於2020年及2021年，新冠疫情導致勞工人手不足及工地關閉，並延誤了項目的進度，加上酒店的關鍵區域出現重大的設計和項目協調等問題，也造成了嚴重影響。面對種種挑戰，香港上海大酒店與倫敦項目發展經理、工程管理公司、顧問及貿易承辦商緊密合作，力求儘快處理及有效解決問題。儘管多方團隊通力合作，項目進度仍不幸地再次出現延誤，導致項目進一步超支。截至撰稿時，項目的實際竣工日期和酒店試業日期由2022年再度延期至2023年上半年。

我們正評估工程的再度延期對成本構成的影響，預計項目原本的800百萬英鎊總預算(包括酒店及住宅公寓)需要上調，然而，目前已成交的住宅公寓銷售價格，則達到當初我們預期的水平。

伊斯坦堡半島酒店

2015年7月，我們與業務夥伴Doğuş Holding及BLG訂立一份股東協議，以成立合資公司，由香港上海大酒店擁有50%股份，於土耳其伊斯坦堡發展酒店項目。訂約雙方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%，即總值約150百萬歐元的投資額。

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該發展項目的其中一部分，亦包括海濱長廊、博物館、藝術畫廊、餐館、精品店、零售商店、公園、社區公共空間，以及一個旅客郵輪碼頭。該項目的大多數設施現已開放，吸引了不少當地居民及旅客光臨遊覽。整個Galataport項目須受自2014年2月起計為期30年的經營權協議約束，而伊斯坦堡半島酒店亦相應獲授為期30年的固定年期租約。我們從合作夥伴獲悉，土耳其國會已批准，該30年經營權最高可延長至49年，惟須滿足若干條件，包括達成額外的財務條款。我們的合作夥伴正與當局商討有關條款，以獲取延長經營權。延長經營權可令伊斯坦堡半島酒店受惠，惟須與我們的合作夥伴達成延長條款後方可作實。

伊斯坦堡半島酒店將設有177間客房，一間可俯瞰博斯普魯斯海峽(Bosphorus)景色的宴會廳、室內和室外游泳池、水療中心，以及海濱翠綠花園區域。

新冠疫情及一些施工問題，令伊斯坦堡半島酒店項目稍有延誤，但我們已於2022年盡可能減低有關影響。目前工程進展理想，各方面已進入裝修階段。該項目現時有望如期於2022年底竣工，並在2023年上半年試業。儘管面對新冠疫情肆虐、供應鏈和施工的問題、土耳其出現惡性通脹令里拉貶值等挑戰，但項目成本(以歐元計算)仍維持在預算之內。

仰光半島酒店

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

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

行政總裁回顧

人力資源

2022年上半年，本集團的人力資源團隊繼續面對重重挑戰，特別是挽留人才及全球酒店業勞工短缺，當中以美國和法國的問題尤為嚴重。我們作為一間公司需要在充滿挑戰的勞動力市場中採取行動以吸引人才。我們上半年的自願離職員工流失率維持在9.8%，我們對此感到欣慰。

於2022年，我們完成了員工情緒調查。是項調查始於2021年，而當時部分業務單位因暫時停業而無法參與調查，在業務恢復後也能重新參與這項調查。縱觀集團旗下所有業務單位兩年來的調查結果，儘管面對疫情危機所帶來的種種壓力，有96%的員工表示對任職於公司感到自豪。而在面對重重挑戰下，有91%的員工表示對公司非常滿意，我們對此引以為榮。

我們積極不懈持續向酒店業務的所有員工推廣「半島服務原則」框架，其目的是增進員工與賓客之間的情感聯繫。於2022年，我們亦將該框架擴展至半島精品店與咖啡廳的員工，務求加強員工以客為先的服務理念。

我們的「2025革新」計劃(WorkPlace 2025)專注培育員工及文化，讓員工各司其職，務求促進團隊有效地轉型，並推動工作場所現代化。雖然商業形勢充滿挑戰，我們仍堅持創新及發揮員工才能。我們於全球各地推行「匯聚創智」計劃(Work Improvement Teams)，鼓勵員工在多個範疇為公司出謀獻策，包括如何提高公司效率、節約成本、創造收入、改善健康和 safety 以及加強公司文化等等。透過舉辦「黑客松」工作坊(Hackathon)及「匯聚創智」計劃，我們也已成功收集了數百個創意。

公司在今年首4個月爆發疫情的期間，為支持在居家期間面臨挑戰的員工及其家人，我們於3月為香港業務推出了為期8週的「攜手共進」福利計劃(Joining Together)，主要是幫助員工補充精力、增強堅毅性和恢復活力，以及重視員工的心理健康和福祉。該計劃亦鼓勵海外業務的員工支持在網上舉辦的健康計劃和「兒童學堂」(Kids' Academy)。我們也設立了由26名義工組成的關懷支援隊，他們隨時待命，為任何有需要的員工提供食物和護理包。

我們持續關注員工的心理健康，並將於2022年8月發起「健康智慧」計劃(Wisdom on Wellness)，這是一項全球性的虛擬挑戰，讓所有員工都參與其中，加強他們的團隊合作。

我們著眼長遠，持續專注於人才培育，確保在充滿挑戰的時期仍能保持強韌穩健的公司文化。隨著集團的兩間新酒店開業和業務逐漸改善，預計將會有1,200名員工加入我們的團隊。

截至2022年6月30日，本集團聘有5,960名全職員工。

尊尚傳承

2021年，香港上海大酒店的企業責任及可持續發展團隊推出「尊尚傳承2030願景」策略（「2030願景」），以帶領集團跨越「尊尚傳承2020願景」先前所定下的策略。

「2030願景」的主要策略目標及議題包括：

- ◆ 能源、食水及糧食等自然資源減少；
- ◆ 氣候變化危機；及
- ◆ 社會不穩和不平等加劇。

我們將致力解決上述相互關聯的問題以及實現「2030願景」，並在我們10項主要承諾的基礎上，透過我們訂立的願景，專注於與業務相關的三大範疇：(i)提升賓客體驗；(ii)讓員工各展所長；及(iii)令所屬社區更豐盛。詳情請參閱本公司網站及本集團的企業責任及可持續發展報告。

2022年上半年，在全球疫情持續的情況下，衛生標準變得更加嚴格，並且衍生了供應鏈問題，而集團的部分業務也需要臨時關閉，我們因而專注處理多項變得更為複雜的難題，例如用水量、逐步停用即棄塑膠、廢物分流及負責任採購。受新冠病毒疫情影響，社會不平等問題顯得更為突出。我們繼續制定慈善及外展活動計劃，以幫助本集團營運所在城市的弱勢社群。我們深知綠色融資在推動更可持續發展的未來及低碳經濟方面所發揮的作用，並於2021年取得首筆合共12.5億港元的可持續發展貸款。我們繼續與其他財務機構合作，為可持續發展相關的倡議物色貸款良機，並已著手為集團構建綠色融資框架。氣候危機的潛在影響備受關注，我們持續監察並深入了解我們所面臨的氣候風險，同時保持警惕，每年對有關風險進行評估。

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

展望

本集團各項業務的前景仍令人關切。我們樂見美國及歐洲持續復甦，但復甦的可持續性仍存在一些不明朗因素，截至撰稿時，新冠病例及變種病毒仍呈上升趨勢。酒店業勞工短缺及通脹加劇成為令人關切的問題，我們正在著手加以解決。

在香港及中國內地，疫情相關限制措施仍在施行，前景依然不明朗。我們認為，相關政府部門應訂立明確方向，維持香港作為國際金融及旅遊中心的地位，同時早日放寬旅遊限制，以重建中國內地的旅遊業。

在業務策略方面，本公司一向放眼長遠的未來。在長達百年或更長的時光裡，實在難免經歷低潮，因此我們必須未雨綢繆。我們的部分業務仍然受到疫情的影響，但同時其他業務正在快速回升。我們竭盡全力支持及挽留員工，幫助他們渡過這段艱難的時期，同時招募新的人才。獨一無二的企業文化是我們其中一項最重要的資產。本人亦親身參與推動上述有關於內部轉型的「2025革新」計劃。

行政總裁回顧

位於倫敦及伊斯坦堡的新半島酒店，在各自的城市中坐擁優越的地理位置，預期於2023年開業時，將對當地居民及國際旅客產生巨大的吸引力，進一步提升本集團的品牌知名度。此外，我們預期山頂纜車將在2022年夏末啟動，屆時將大幅提升遊客體驗，有助促進香港旅遊業的形象，並隨著香港旅遊市場重啟而帶來可觀收入。我們竭力確保所有項目能順利完成，同時管理成本及我們所面臨的其他項目挑戰。

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

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



郭敬文
2022年8月5日

財務概論

中期報告包括截至2022年6月30日止6個月的未經審核中期業績。中期財務報告已經本公司的審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載於第125頁。

編製原則

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

概要

雖然本集團香港市場及位於中國內地的酒店一直處於嚴格的管控措施之下，但美國及巴黎的業務呈穩健復甦，酒店平均房租創新高。整體而言，截至2022年6月30日止6個月本集團的綜合收入增長31%至1,662百萬港元(2021年：1,264百萬港元)，而本集團除開業前及項目費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增長241%至109百萬港元(2021年：32百萬港元)。本集團按業務分部劃分的收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利載於本財務概論第87至89頁。

本集團於2022年6月30日的財務狀況保持穩健，淨債務與總資產比率為24%，屬於可以接受的水平。本集團於2022年6月30日的尚未提取信貸額為45億港元，連同現金及銀行結餘657百萬港元，本集團的可用資金為52億港元。考慮到本集團的流動資金狀況，董事認為，本集團能夠滿足營運資金需求，以及應付位於倫敦及伊斯坦堡的酒店項目及山頂纜車升級項目的資本承擔。

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。本集團對營運業務的管理主要參照其基本營運現金流量及經常性盈利。然而，為符合適用會計準則，本集團須在綜合損益表載入非營業項目，例如投資物業公允價值變動。為了更好地反映本集團的表現，本集團提供股東應佔基本盈利或虧損的計算方式。該計算並不包括開業前及項目費用及投資物業重新估值變動的除稅後影響。

截至2022年6月30日止6個月，本集團的股東應佔基本虧損由349百萬港元減少至254百萬港元。基本虧損下跌主要是由於酒店分部表現有所改善，加上本集團著力控制成本所致。

截至6月30日止6個月

百萬港元	2022	2021
股東應佔盈利／(虧損)	134	(452)
重估投資物業產生的(收益)／虧損淨額*	(434)	77
開業前及項目費用**	46	26
基本虧損	(254)	(349)

* 包括本集團分佔上海半島酒店重新估值變動，扣除稅項及非控股股東權益

** 包括本集團分佔伊斯坦堡半島酒店開業前費用

財務概論

本集團的經調整淨資產值

在財務報告中，集團旗下酒店(不包括酒店內的商場及辦公室)及高爾夫球場均按折舊成本減累計減值虧損(如有)(而不是按公允價值)列賬。如以下表所示，倘該等資產按公允價值列賬，則本集團的股東應佔淨資產將增加11%，達至40,892百萬港元。

百萬港元	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
於財務狀況報表中股東應佔淨資產	36,687	36,762
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	4,451	4,350
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(246)	(241)
	4,205	4,109
經調整股東應佔淨資產	40,892	40,871
每股淨資產(港元)	22.24	22.29
經調整每股淨資產(港元)	24.79	24.79

損益表

本集團截至2022年6月30日止6個月的綜合損益表載於第103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87至90頁的評註一併閱讀。

百萬港元	截至6月30日止6個月		2022/2021 變動
	2022	2021	
收入	1,662	1,264	31%
經營成本	(1,553)	(1,232)	(26%)
除開業前及項目費用的利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利	109	32	241%
開業前及項目費用	(44)	(26)	(69%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	65	6	983%
折舊及攤銷	(230)	(250)	8%
淨融資費用	(89)	(75)	(19%)
應佔合資公司的業績	(40)	(16)	(150%)
應佔聯營公司的業績	(7)	(33)	79%
投資物業公允價值增值/(減值)	426	(77)	不適用
稅項	10	(5)	不適用
本期間盈利/(虧損)	135	(450)	不適用
非控股股東權益	(1)	(2)	50%
股東應佔盈利/(虧損)	134	(452)	不適用

收入

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

集團的總計收入主要來自酒店分部。於今年上半年，本集團香港市場和中國內地的北京及上海處於嚴格的管控措施之下。然而，隨著政府放鬆限制後，美國及巴黎的業務呈穩健復甦。受益於美國及巴黎的酒店的貢獻，酒店分部的總計收入增加41%至1,378百萬港元。

商用物業分部的收入減少3%至333百萬港元，主要是由於淺水灣綜合項目及山頂凌霄閣表現欠佳。淺水灣綜合項目是該分部的主要收入來源，佔分部總收入78%。豪華住宅市場持續疲軟，淺水灣綜合項目的租金收入持續受壓。山頂凌霄閣的物業收入減少25%，主要原因是山頂纜車服務自2021年6月起暫停，令到凌霄閣摩天台428的訪客大幅下降。

會所與服務分部收入增加22%至123百萬港元，主要是由於鵝園高爾夫球會的業績有所改善。

以業務分部及地域分部劃分的收入概要列於下表。

以業務分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2022/2021 變動
	2022			2021			
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
酒店	1,206	172*	1,378	818	156*	974	41%
商用物業	333	-	333	345	-	345	(3%)
會所與服務	123	-	123	101	-	101	22%
	1,662	172	1,834	1,264	156	1,420	29%

* 不包括上海合資公司出售住宅公寓的集團收入份額(如有)

財務概論

以地域分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2022/2021 變動
	2022			2021			
	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	629	-	629	671	-	671	(6%)
其他亞洲地區	390	57*	447	315	108*	423	6%
美國及歐洲	643	115	758	278	48	326	133%
	1,662	172	1,834	1,264	156	1,420	29%

* 不包括上海合資公司出售住宅公寓的集團收入份額(如有)

有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第72至80頁的行政總裁回顧。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利*及其盈利*率

以下圖表載列以業務分部及地域分部劃分的本集團總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(包括其聯營公司及合資公司的實際份額)概況。

本集團截至2022年6月30日止6個月的整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加113%至130百萬港元，主要是由於本集團位於美國及歐洲的酒店的表現有所改善。

以業務分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利*

百萬港元	截至6月30日止6個月						2022/2021 變動
	2022			2021			
	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	(8)	21	13	(109)	29	(80)	不適用
商用物業	158	-	158	179	-	179	(12%)
會所與服務	(41)	-	(41)	(38)	-	(38)	(8%)
	109	21	130	32	29	61	113%

以地域分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利*

百萬港元	截至6月30日止6個月						2022/2021 變動
	2022			2021			
	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	155	-	155	182	-	182	(15%)
其他亞洲地區	(79)	-	(79)	(115)	28	(87)	9%
美國及歐洲	33	21	54	(35)	1	(34)	不適用
	109	21	130	32	29	61	113%

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利*率

	截至6月30日止6個月					
	2022			2021		
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計
酒店	(1%)	12%	1%	(13%)	19%	(8%)
商用物業	47%	-	47%	52%	-	52%
會所與服務	(33%)	-	(33%)	(38%)	-	(38%)
整體利息、稅項、 折舊及攤銷前營業 盈利率	7%	12%	7%	3%	19%	4%
地域						
香港	25%	-	25%	27%	-	27%
其他亞洲地區	(20%)	-	(18%)	(37%)	26%	(21%)
美國及歐洲	5%	18%	7%	(13%)	2%	(10%)

* 不包括開業前及項目費用

財務概論

項目及開業前費用

項目費用及開業前費用分別指本集團為監督位於倫敦及伊斯坦堡的兩個酒店發展項目而產生的非經常性成本，以及倫敦半島酒店團隊於開業前產生的薪酬、市場推廣及行政開支。

隨著兩個項目推進發展和倫敦半島酒店臨近試業，本集團已於截至2022年6月30日止期間投放額外資源，導致項目及開業前費用增加。

投資物業公允價值增值

本集團的投資物業已於2022年6月30日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。重估盈餘為426百萬港元，主要歸因於淺水灣綜合項目。儘管香港的住宅租賃市場需求維持疲弱，但2022年上半年香港南區的豪華住宅公寓價格出現輕微回升，導致淺水灣綜合項目錄得重估收益。

應佔合資公司的業績

本集團透過合資公司上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店綜合項目的50%權益。項目由上海半島酒店、商場及毗鄰的半島酒店公寓大樓(設有39套住宅公寓，其中合共31套住宅公寓已於2022年6月30日前售出)組成。於2022年上半年，在計入酒店及商場業務、住宅租賃收入後，上海外灘半島酒店有限公司所產生的利息、稅項、折舊及攤銷前營業虧損為1百萬港元(2021年：利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利收益55百萬港元)。此不利經營表現主要由於上海政府在2022年3月底至5月底新冠疫情感染個案激增後，實施嚴格的限制措施。在計入折舊及利息之後，上海外灘半島酒店有限公司錄得會計虧損75百萬港元(2021年：32百萬港元，計入酒店商場的未變現重估虧損12百萬港元)。而本集團的應佔虧損為38百萬港元(2021年：16百萬港元)。上海半島酒店的經營表現概要載於第73頁之行政總裁回顧。

本集團亦間接透過PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT)(一間於土耳其註冊成立的合資公司)持有伊斯坦堡半島酒店50%的權益。於2022年上半年，PIT產生開業前費用4百萬港元(2021年：零)，其中2百萬港元由本集團分佔。

應佔聯營公司的業績

本集團持有比華利山半島酒店及巴黎半島酒店各20%的權益。本集團應佔該等酒店的虧損淨額為7百萬港元(2021年：33百萬港元)。

比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的經營業績概要載於第77至78頁之行政總裁回顧。

財務狀況表

本集團於2022年6月30日的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產金額為36,687百萬港元，即每股價值為22.24港元(2021年12月31日：每股22.29港元)。每股淨資產值的減少主要由於換算海外附屬公司、合資公司及聯營公司的財務報表時產生的未變現匯兌虧損淨額。本集團於2022年6月30日及2021年12月31日的資產及負債的主要組成載於以下圖表。

百萬港元	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日	2022/2021 變動
固定資產	46,913	46,825	0%
供出售的發展中物業	4,822	4,954	(3%)
其他長期資產	2,244	2,515	(11%)
衍生金融工具	234	53	342%
銀行存款及現金	657	479	37%
其他資產	854	859	(1%)
	55,724	55,685	0%
帶利息貸款	(13,832)	(13,379)	(3%)
租賃負債	(2,785)	(3,103)	10%
其他負債	(2,316)	(2,338)	1%
	(18,933)	(18,820)	(1%)
淨資產	36,791	36,865	0%
代表：			
股本	5,837	5,837	0%
對沖儲備	191	29	559%
匯兌及其他儲備	(295)	76	不適用
保留盈利	30,954	30,820	0%
股東權益	36,687	36,762	0%
非控股股東權益	104	103	1%
權益總額	36,791	36,865	0%

於截至2022年6月30日止6個月期間，本集團購入成本為966百萬港元的固定資產項目，有關成本主要為倫敦的酒店發展項目及山頂纜車升級工程的資本開支。此外，本集團於2022年6月30日確認重估投資物業產生的盈餘淨額426百萬港元。然而，期內固定資產淨額變動並非重大，原因是固定資產增置及投資物業公允價值增值被換算本公司海外附屬公司持有的固定資產時產生的未變現匯兌虧損部分抵銷。

於截至2022年6月30日止6個月期間，本集團提取銀行借貸1,524百萬港元，主要用於其位於倫敦及伊斯坦堡的項目和山頂纜車升級工程的工程進度付款。然而，借貸增幅被換算本集團的英鎊及日圓貸款時產生的未變現匯兌收益部分抵銷。因此，期內帶利息貸款的淨增長限於3%。

財務概論

酒店、商用及其他物業概述

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有10間酒店，並正在興建三間新酒店。除酒店物業外，本集團擁有住宅公寓、辦公室大樓及商用物業作出租用途。

本集團的酒店、商用及其他物業(包括透過聯營公司及合資公司所持有)的賬面價值與公允價值的概要，載於以下圖表。

	集團權益	2022年6月30日		2021年12月31日	
		公允價值*	賬面值	公允價值*	賬面值
物業的100%價值(百萬港元)					
酒店物業**					
香港半島酒店	100%	12,113	9,634	12,062	9,622
紐約半島酒店	100%	2,114	1,554	2,114	1,562
王府半島酒店	76.6% [△]	1,198	1,196	1,306	1,302
東京半島酒店	100%	1,357	1,103	1,572	1,306
芝加哥半島酒店	100%	1,240	1,059	1,240	1,083
曼谷半島酒店	100%	622	532	653	583
馬尼拉半島酒店	77.4%	42	31	45	37
上海半島酒店 [#]	50%	2,987	2,294	3,122	2,437
巴黎半島酒店 [#]	20%	4,443	4,132	4,786	4,539
比華利山半島酒店 [#]	20%	2,523	268	2,523	284
		28,639	21,803	29,423	22,755
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	18,926	18,926	18,488	18,488
山頂凌霄閣	100%	1,322	1,322	1,320	1,320
聖約翰大廈	100%	1,211	1,211	1,202	1,202
上海住宅公寓	100%	398	398	416	416
21 avenue Kléber	100%	639	639	688	688
The Landmark	70% ^{△△}	27	27	36	36
		22,523	22,523	22,150	22,150
其他物業					
鵝園渡假酒店、高爾夫球場及空置土地	100%	284	270	286	274
位於泰國的空置土地	100%	87	87	89	89
其他	100%	396	194	399	198
		767	551	774	561
發展中物業^{##}					
倫敦半島酒店	100%	5,227	5,227	4,946	4,946
倫敦半島住宅公寓	100%	4,822	4,822	4,954	4,954
仰光半島酒店	70%	125	125	125	125
伊斯坦堡半島酒店 [#]	50%	1,229	1,229	1,000	1,000
		11,403	11,403	11,025	11,025
總市值／賬面值		63,332	56,280	63,372	56,491

* 酒店物業(不包括酒店內的商場及辦公室)及高爾夫球場按成本減累計折舊及任何減值虧損撥備列賬並載列於財務報告。這些資產每年予以重估。董事認為，於2022年6月30日這些資產的公允價值相較於2021年12月31日的公允價值並無重大差異

** 包括酒店內的商場及辦公室

△ 本集團擁有王府半島酒店100%的經濟權益，於2033年合營合作期屆滿後，權益歸中國夥伴所擁有

△△ 本集團擁有The Landmark 50%的經濟權益，於2026年合作期屆滿後，權益歸越南夥伴所擁有

這些物業由聯營公司／合資公司持有

董事局認為，所有發展中物業的公允價值接近其賬面值

供出售的發展中物業

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

於期內，集團投入未竣工工程款項360百萬港元(36百萬英鎊)，使供出售的發展中物業的成本達至4,822百萬港元(2021年12月31日：4,954百萬港元)。有關結餘減少由於英鎊貶值所致。

上述住宅公寓買家支付的預訂費用及預售按金將根據英國當地法例由律師透過代管賬戶持有。因此該等預訂費用及預售按金並未反映在綜合財務狀況表中。

其他長期資產

其他長期資產於2022年6月30日為2,244百萬港元(2021年12月31日：2,515百萬港元)，主要包括本集團於上海半島酒店的50%權益，本集團於比華利山半島酒店的20%權益及經營權，本集團於巴黎半島酒店的20%權益及經營權，以及本集團於發展中的伊斯坦堡半島酒店的50%權益。有關結餘減少主要是由於截至2022年6月30日止期間與人民幣、歐元及土耳其里拉有關的匯兌變動所致。

衍生金融工具

衍生金融工具指本集團與金融機構訂立的作對沖用途的利率掉期及遠期外匯合約的公允價值。根據利率掉期安排，本集團獲得浮動利息收入並支付固定利息支出。衍生金融工具資產值的增加主要由於市場利率上升導致利率掉期的公允價值增加所致。

財務概論

現金流量表

本集團截至2022年6月30日止6個月的簡明綜合現金流量表列於第107頁。下表概述本集團於2022年首6個月的主要現金流動。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2022	2021
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(除開業前及項目費用)	109	32
稅項支付	(13)	(18)
除營運資金變動淨額前的營業項目的淨現金收入	96	14
營運資金變動	24	17
營運資產的正常資本開支	(60)	(99)
扣除正常資本開支後的淨現金流入／(流出)	60	(68)
項目相關現金流量		
新項目及投資的資本開支		
— 山頂纜車	(94)	(51)
— 倫敦半島酒店	(1,040)	(1,025)
— 仰光半島酒店	(5)	(40)
— 伊斯坦堡合資公司的資本注資	(67)	(27)
開業前及項目費用	(44)	(26)
投資項目的現金流出	(1,250)	(1,169)
扣除股息、其他付款及融資項目的淨現金流出	(1,190)	(1,237)

庫務管理

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

本公司透過密切監察貸款組合以及確保充足貸款額以應付其負債及承擔所需，從而管理其流動資金風險。本公司資金狀況穩健，截至2022年6月底未動用信貸額為45億港元。

淨借貸(不包括租賃負債)增長2%至132億港元(2021年12月31日：129億港元)，平均信貸到期期限為1.5年(2021年12月31日：1.7年)。淨借貸上升的主因是本集團為其兩個酒店項目及山頂纜車升級項目工程進度付款。於2022年6月30日，本集團的淨對外債務與資產總值比率維持於24%的穩健水平(2021年12月31日：23%)。

截至2022年6月底，17%信貸總額被分類為綠色貸款或可持續發展表現掛鉤貸款。本公司致力於尊尚傳承並將繼續尋求機會設立綠色融資。

除本集團的合併借貸外，比華利山半島酒店(本集團擁有20%權益)、上海半島酒店(本集團擁有50%權益)及巴黎半島酒店(本集團擁有20%權益)亦從銀行取得無追索權借貸。由於擁有該等資產的企業並非本公司的附屬公司，故上述借貸並無併入財務狀況表內。如將本集團於該等非綜合企業的總負債納入計算，於2022年6月30日的總借貸總額(不包括租賃負債)將為149億港元(2021年12月31日：145億港元)。

於2022年6月30日，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重保持在56%(2021年12月31日：59%)。計入對沖活動後，期內加權平均總利率為1.7%(2021年：1.5%)，儘管期內港元、英鎊及美元利率均有所上調。

流動資金及資本承擔

於2022年6月30日，本集團的尚未提取信貸額及銀行存款及現金分別為45億港元及657百萬港元。本集團正在重續2022年到期的信貸。本集團亦提前為其650百萬英鎊的銀團貸款進行再融資，該貸款將於2023年第一季度到期。預計所有必要安排將於年末前完成。

考慮到本集團的流動資金狀況，董事認為，本集團能夠滿足營運資金需求，以及應付位於倫敦及伊斯坦堡的兩個酒店項目以及山頂纜車升級項目的資本承擔，於2022年6月30日預計有關金額為2,131百萬港元。

公司其他資料

企業管治

董事局堅信，深厚的企業文化乃本集團的發展基石，有利於集團作長遠的業務發展及取得經濟成就，亦有助持續的增長。全賴有深厚的企業文化根基，讓集團經得起非常時期的考驗，就如在過去三年的困難時期，我們仍可保持堅韌的精神。良好的企業文化能夠保障並按優次訂立公司的目標，以及實現目標和相關的價值觀，而公司的文化及價值觀則是管治架構的基礎，並引領管治的方向，在兩者相輔相成下，共同協助集團應對不斷變化的監管、市場環境及業務挑戰，從而實現長遠發展。董事局視企業管治為公司業務策略的根基。透過實踐妥善的管治架構，以及在聘請高級管理人員時明確強調企業文化的重要性，董事局得以為整個集團建立了秉持誠信、負責任及具透明度的企業文化，進而提升生產力，加強品牌影響力及聲譽，最終為股東創造正面的長遠價值。2021年報的管治章節闡述董事局與高級管理人員對高水平企業管治的承諾，以協助本集團建立良好的企業管治文化。

本公司於截至2022年6月30日止6個月內一直遵守聯交所上市規則附錄十四企業管治守則(管治守則)的所有守則條文及建議最佳常規，惟刊發季度財務業績及披露個別高級管理人員薪酬除外(如2021年報第125頁企業管治報告所載)。董事局認同管治守則的相關原則，該些原則已應用於本公司的企業管治架構及常規，有關詳情於2021年報的管治章節中披露。本公司已採納本身的企業管治守則(香港上海大酒店守則)，而管治守則構成香港上海大酒店守則的基礎。鑒於經修訂的管治守則於2022年1月1日生效，本公司現正進行審閱香港上海大酒店守則及董事局及各董事委員會的相關職權範圍以及其他相關政策，以確保符合管治守則。

風險管理和內部監控

有效的風險管理在全面實現本集團的策略目標上擔當著重要角色，旨在確保業務長遠能靈活應變，提升旗下資產組合的質素，提供最高標準的尊尚服務，秉持誠信的優良傳統，以及尊重歷史傳承。本集團的風險管治方針及主要風險詳情已披露於2021年報的管治一節。

董事局已審議並確認審核委員會對本集團風險管理及內部監控系統的成效評估。具體而言，在2022年上半年並無發現任何可能對本集團之營運、財務匯報及合規監控的有效性產生嚴重影響之事宜，而現有的風險管理及內部監控系統維持有效及充足。

企業責任及可持續發展

本集團的「尊尚傳承2030願景」(「2030願景」)指引我們應對未來十年的環境及社會挑戰。該策略發揮我們的業務優勢，專注於需要高度重視和迫切關注的議題，擴大旗下產品帶來的社會價值，同時有效率地減少我們對環境和社會的負面影響。在我們10項主要承諾的基礎上，我們期望透過「2030願景」，專注於與業務相關的三大範疇，致力解決業務及社會上的關鍵議題。該等範疇為：(i)提升賓客體驗；(ii)讓員工各展所長；及(iii)令所屬社區更豐盛。詳情請參閱我們在網上發布的2021企業責任及可持續發展報告。

企業責任及可持續發展報告遵循聯交所環境、社會及管治報告指引(ESG指引)附錄二十七所載條文編製，並按照全球報告倡議組織的可持續發展報告標準(GRI標準)：核心選項，並參考國際綜合報告委員會(IIRC)的國際綜合報告框架、氣候相關財務披露工作小組(TCFD)及可持續發展會計準則委員會(SASB)的建議所編製。畢馬威會計師事務所獲委託，按照ESG指引審核企業責任及可持續發展報告的已識別要素執行了有限保證的鑒證業務工作，並就此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告登載於本公司及聯交所網站。

董事局及董事委員會

於本報告日期，董事局及董事委員會的組成如下：

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

企業管治董事委員會

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

其他董事委員會

- ^E 執行委員會
- ^F 財務委員會
- 委員會主席

公司其他資料

高級管理人員

孫漫天先生將自2022年8月31日起從本公司退任及不再擔任集團管理理事會成員。艾思瀚先生於2022年5月退任，並將繼續擔任資訊科技集團總監顧問職務，為期一年。除2021年報所披露外，以上為本報告期間及截至本報告日期高級管理人員組成的僅有變動。所有高級管理人員的履歷資料已登載於本公司網站中。

根據上市規則第13.51B (1)條披露

(a) 董事薪酬

自2022年1月1日起，三名執行董事郭敬文先生、包華先生及葉思明先生的基本薪酬上調2%。董事的花紅、獎金及退休福利的釐定基準維持不變。

董事局於2021年12月批准薪酬委員會的建議，自2022年1月1日起將應付予非執行董事、獨立非執行董事及董事委員會的袍金恢復至疫情之前的水平。

(b) 董事資料

包立德先生於2022年4月19日退任太平洋航運集團有限公司的獨立非執行董事職務。

馮國綸博士於2022年7月1日辭任利標品牌有限公司(清盤中)的執行董事職務。

除上述所披露外，於2022年8月5日(為本公司中期報告的批准日期)，並無其他資料根據上市規則第13.51B (1)條的規定須予以披露。各董事的履歷資料已登載於本公司網站中。

董事權益

於2022年6月30日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股份總數(%)
米高嘉道理爵士	附註(a)	848,805,369	51.460
郭敬文先生	實益擁有人	760,122	0.046
包華先生	實益擁有人	378,936	0.023
毛嘉達先生	實益擁有人	17,000	0.001
利約翰先生	附註(b)	84,170,232	5.103
斐歷嘉道理先生	附註(c)	848,805,369	51.460
李國寶爵士	實益擁有人	1,137,146	0.069
卜佩仁先生	實益擁有人	30,000	0.002

附註：

(a) 米高嘉道理爵士(根據證券及期貨條例)被視為持有本公司848,805,369股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 356,666,831股由一個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名酌情受益人及創立人；及
- (ii) 492,138,538股由一個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名酌情受益人及創立人。

(b) 利約翰先生(根據證券及期貨條例)被視為持有本公司84,170,232股股份的權益。該等股份由一個酌情信託最終持有。利約翰先生以一個被視為持有該等84,170,232股股份權益的信託之其中一名受託人身份，被視為持有該等84,170,232股股份的權益。

(c) 斐歷嘉道理先生(根據證券及期貨條例)被視為持有本公司848,805,369股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 356,666,831股由一個酌情信託最終持有，而斐歷嘉道理先生為其中一名酌情受益人；及
- (ii) 492,138,538股由一個酌情信託最終持有，而斐歷嘉道理先生為其中一名酌情受益人。

本公司董事包立賢先生、葉思明先生、高富華先生、陸士傑先生、包立德先生、馮國綸博士、王葛鳴博士、溫詩雅博士及謝貫珩女士已各自確認，於2022年6月30日並無持有本公司或其任何相聯法團的股份權益。

若干董事以該等附屬公司母公司的受託人身份，持有本公司兩間附屬公司的合資格股份。

除上文所述外，於2022年6月30日，本公司各董事或其任何配偶或18歲以下子女概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

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

公司其他資料

高級管理人員權益

於2022年6月30日，概無高級管理人員(董事除外)在本公司股份及相關股份中擁有任何權益。

主要股東權益

據本公司任何董事所知，於2022年6月30日，在本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉的股東(本公司董事除外)如下：

於本公司股份的好倉

(a) 主要股東

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股份總數(%)
Acorn Holdings Corporation	受益人	261,682,888	15.87 ⁽ⁱ⁾
Bermuda Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	345,853,120	20.97 ⁽ⁱ⁾
Guardian Limited	受益人／受控法團權益	84,170,232	5.10 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Harneys Trustees Limited	受託人／受控法團權益	932,975,601	56.56 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Lawrencium Holdings Limited	受益人	492,138,538	29.84 ⁽ⁱⁱ⁾
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	356,666,831	21.62 ⁽ⁱⁱ⁾
The Magna Foundation	受益人	356,666,831	21.62 ⁽ⁱⁱ⁾
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	848,805,369	51.46 ⁽ⁱⁱ⁾
The Oak Private Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	84,170,232	5.10 ^(iv)
Oak (Unit Trust) Holdings Limited	受託人	84,170,232	5.10 ⁽ⁱ⁾
Oak HSH Limited	受益人	84,170,232	5.10 ^(iv)

附註：

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

(b) 其他主要股東

	持有股份者的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股份總數(%)
黃志祥先生	受託人	84,828,218	5.14 ⁰
黃志達先生	受託人	84,828,218	5.14 ⁰
信和酒店(集團)有限公司	受控法團權益	84,828,218	5.14 ⁰

附註：

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

除上文所述外，於2022年6月30日，本公司並無獲悉有任何主要股東(本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

任何其他人士的權益

於2022年6月30日，本公司並無獲悉有任何除主要股東以外的人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2022年6月30日止6個月內並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

董事及指定僱員買賣本公司證券

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

本公司已向全體董事個別查詢於截至2022年6月30日止6個月內是否有違反標準守則及證券守則，董事已確認完全遵守標準守則及證券守則所載的規定準則。

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

公司其他資料

中期股息

鑒於本公司錄得基本虧損，董事局議決不宣派截至2022年6月30日止6個月的中期股息(2021年：零)。

承董事局命



廖宜菁
公司秘書
2022年8月5日

中期財務報告

綜合損益表 — 未經審核 (百萬港元)

截至6月30日止6個月

	附註	2022	2021
收入	3	1,662	1,264
銷貨成本		(110)	(84)
員工薪酬及相關費用		(854)	(680)
租金及水電		(197)	(181)
其他營業費用		(436)	(313)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		65	6
折舊及攤銷		(230)	(250)
營業虧損		(165)	(244)
利息收入		2	2
融資費用	4	(91)	(77)
淨融資費用		(89)	(75)
淨融資費用後虧損	5	(254)	(319)
應佔合資公司業績	11	(40)	(16)
應佔聯營公司業績	12	(7)	(33)
投資物業公允價值增值／(減值)	9(c)	426	(77)
除稅項前盈利／(虧損)		125	(445)
稅項			
本期稅項	6	(19)	(30)
遞延稅項	6	29	25
本期間盈利／(虧損)		135	(450)
盈利／(虧損)歸於：			
本公司股東		134	(452)
非控股股東權益		1	2
本期間盈利／(虧損)		135	(450)
每股盈利／(虧損)，基本及攤薄 <small>(港元)</small>	7	0.08	(0.27)

中期財務報告

綜合全面收益表－未經審核 (百萬港元)

		截至6月30日止6個月	
	附註	2022	2021
本期間盈利／(虧損)		135	(450)
扣除稅項後本期間其他全面收入			
其後不會重新分類至損益的項目：			
－持作自用土地及建築物轉撥至投資物業的重估盈餘	9(a)	63	–
其後或會重新分類至損益的項目：			
換算產生的匯兌差額：			
－香港以外附屬公司的財務報表		(249)	115
－合資公司的財務報表		(119)	(9)
－聯營公司的財務報表及借予聯營公司貸款		(35)	(16)
－酒店經營權		(31)	(15)
		(434)	75
現金流量對沖：			
－公允價值的有效部分變動		156	(18)
－由權益轉撥至損益表		6	10
		162	(8)
本期間其他全面收入		(209)	67
本期間全面收入總額		(74)	(383)
歸屬：			
本公司股東		(75)	(385)
非控股股東權益		1	2
本期間全面收入總額		(74)	(383)

綜合財務狀況表 — 未經審核 (百萬港元)

	附註	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
非流動資產			
投資物業		33,466	33,077
其他物業、廠房及設備		13,447	13,748
		46,913	46,825
供出售的發展中物業	9		
	10	–	4,954
合資公司權益	11	1,195	1,349
聯營公司權益	12	472	520
酒店經營權	13	445	483
衍生金融工具	14	214	53
遞延稅項資產		132	110
		49,371	54,294
流動資產			
存貨		81	75
供出售的發展中物業	10	4,822	–
衍生金融工具	14	20	–
應收貿易賬項及其他應收款項	15	773	775
應收合資公司款項		–	62
銀行存款及現金		657	479
		6,353	1,391
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	16	(1,499)	(1,529)
帶利息貸款	17	(8,759)	(2,015)
衍生金融工具	14	(1)	(9)
本期稅項		(49)	(42)
租賃負債		(144)	(163)
		(10,452)	(3,758)
淨流動負債		(4,099)	(2,367)
資產總值減流動負債		45,272	51,927
非流動負債			
帶利息貸款	17	(5,073)	(11,364)
應付貿易賬項及其他應付款項	16	(114)	(120)
既定收益退休金承擔淨額		(24)	(24)
衍生金融工具	14	(2)	(6)
遞延稅項負債		(627)	(608)
租賃負債		(2,641)	(2,940)
		(8,481)	(15,062)
淨資產		36,791	36,865
股本及儲備			
股本	18	5,837	5,837
儲備		30,850	30,925
本公司股東應佔權益總額		36,687	36,762
非控股股東權益		104	103
權益總額		36,791	36,865

第108至124頁的附註為本中期財務報告的一部分。

中期財務報告

綜合權益變動表 – 未經審核 (百萬港元)

	本公司股東應佔							
	儲備					總額	非控股 股東權益	權益總額
	股本	對沖儲備	匯兌及 其他儲備	保留盈利	總儲備			
於2020年12月31日及2021年1月1日的結餘	5,837	(10)	77	30,940	31,007	36,844	308	37,152
截至2021年6月30日止6個月的權益變動								
本期間虧損	-	-	-	(452)	(452)	(452)	2	(450)
其他全面收入	-	(8)	75	-	67	67	-	67
本期間全面收入總額	-	(8)	75	(452)	(385)	(385)	2	(383)
於2021年6月30日及2021年7月1日的結餘	5,837	(18)	152	30,488	30,622	36,459	310	36,769
截至2021年12月31日止6個月的權益變動								
本期間盈利	-	-	-	332	332	332	(201)	131
其他全面收入	-	47	(76)	-	(29)	(29)	-	(29)
本期間全面收入總額	-	47	(76)	332	303	303	(201)	102
支付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
於2021年12月31日及2022年1月1日的結餘	5,837	29	76	30,820	30,925	36,762	103	36,865
截至2022年6月30日止6個月的權益變動								
本期間盈利	-	-	-	134	134	134	1	135
其他全面收入	-	162	(371)	-	(209)	(209)	-	(209)
本期間全面收入總額	-	162	(371)	134	(75)	(75)	1	(74)
於2022年6月30日的結餘	5,837	191	(295)	30,954	30,850	36,687	104	36,791

簡明綜合現金流量表－未經審核 (百萬港元)

截至6月30日止6個月

	2022	2021
營業項目		
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	65	6
支付稅項	(13)	(18)
扣除營運資金變動前的營業項目的淨現金收入／(支出)	52	(12)
營運資金變動	24	17
營業項目的淨現金收入	76	5
投資項目		
倫敦半島住宅公寓發展成本	(325)	(332)
倫敦及仰光半島酒店的資本開支	(720)	(733)
山頂纜車升級工程的資本開支	(94)	(51)
注入伊斯坦堡半島酒店合資公司的股本	(67)	(27)
營運資產的資本開支	(60)	(99)
注入聯營公司的股本／股東貸款	–	(17)
已收一間聯營公司股息	7	–
收回上海半島酒店合資公司的股東貸款	63	–
投資項目的淨現金支出	(1,196)	(1,259)
融資項目		
利息收入	3	3
利息及其他融資費用	(119)	(86)
提取存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額	–	1
銀行借貸淨增加	1,524	1,395
支付租賃租金的資本部分	(39)	(18)
支付租賃租金的利息部分	(49)	(51)
融資項目的淨現金收入	1,320	1,244
現金及現金等價物淨增加／(減少)	200	(10)
於1月1日的現金及現金等價物	466	506
匯率變動的影響	(22)	–
於6月30日的現金及現金等價物(附註)	644	496

附註 現金及現金等價物分析

	於6月30日	
	2022	2021
帶利息銀行存款	414	228
銀行存款及現金	243	281
銀行存款及現金總額	657	509
減：存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款	(13)	(13)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	644	496

於報告期間結束時的銀行存款及現金總額，包括部分香港以外的若干附屬公司所持296百萬港元之銀行存款(2021年6月30日：259百萬港元)，乃須受當時監管條例及外匯限制所限。

第108至124頁的附註為本中期財務報告的一部分。

中期財務報告

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基準

此未經審核的中期財務報告乃按照適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定編製，並符合香港會計師公會頒布的香港會計準則第34條*中期財務報告*的規定。報告已於2022年8月5日獲本公司董事局授權刊發。

中期財務報告已按照2021年度財務報告所採納的相同會計政策而編製，惟於本集團的本會計期間首次生效的會計政策變動除外。該等相關會計政策變動之詳情載於附註2內。

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

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部分闡釋附註。附註包括事件與交易的闡釋，該闡釋有助瞭解本集團自刊發2021年度財務報告以後的財務狀況變動與表現。簡明綜合中期財務報告及其附註並不包括根據香港財務報告準則編製全份財務報告所需的全部資料。

中期財務報告未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410條*獨立核數師對中期財務信息的審閱*進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載於第125頁。

中期財務報告所載有關截至2021年12月31日止財政年度的比較財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報告，惟摘錄自該等財務報告。根據香港公司條例(第622章)第436條披露的該等法定財務報告的進一步詳情如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長呈交截至2021年12月31日止年度之財務報告。

本公司的核數師已對該等財務報告作出匯報。核數師報告無保留意見，並無提述任何核數師在不作保留意見之情況下，須特別注意的事宜，亦未載有香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

2. 會計政策變動

近期，土耳其被市場認為陷入惡性通貨膨脹。因此，本集團於伊斯坦堡半島酒店合資公司的權益乃根據香港會計準則第29條惡性通貨膨脹經濟中之財務報告在本集團財務報告入賬。

此外，香港會計師公會已頒布以下經修訂的香港財務報告準則，該等準則於本集團本會計期間首次生效：

- ◆ 香港財務報告準則第3條的修訂：概念框架的提述
- ◆ 香港會計準則第16條的修訂：物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
- ◆ 香港會計準則第37條的修訂：虧損合約—履行合約的成本
- ◆ 香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進

上述會計政策變動對本集團財務報告並無重大影響。

3. 分部報告 (百萬港元)

本集團的組織架構以分部管理為基礎。其呈報方式與本集團向高級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。

中期財務報告

3. 分部報告 (百萬港元) 續

(a) 分部業績 (百萬港元)

本集團截至2022年及2021年6月30日止6個月的須匯報分部業績載列如下：

	酒店		商用物業		會所與服務		綜合	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
截至6月30日止6個月								
須匯報分部收入(見以下)	1,206	818	333	345	123	101	1,662	1,264
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的須匯報分部營業(虧損)/盈利	(8)	(109)	158	179	(41)	(38)	109	32
開業前及項目費用	(44)	(26)	-	-	-	-	(44)	(26)
折舊及攤銷	(209)	(227)	(12)	(13)	(9)	(10)	(230)	(250)
分部營業(虧損)/盈利	(261)	(362)	146	166	(50)	(48)	(165)	(244)

分部收入分析：

	2022				2021			
	於 某一時 點確認	隨時間 確認	租賃的 租金 收入	總計	於 某一時 點確認	隨時間 確認	租賃的 租金 收入	總計
酒店								
- 客房	-	488	-	488	-	241	-	241
- 餐飲	336	-	-	336	233	-	-	233
- 商場及辦公室	-	16	249	265	-	15	239	254
- 其他	84	33	-	117	71	19	-	90
	420	537	249	1,206	304	275	239	818
商用物業								
- 住宅物業	-	20	189	209	-	21	201	222
- 辦公室	-	5	44	49	-	5	46	51
- 商場	28	15	32	75	23	15	34	72
	28	40	265	333	23	41	281	345
會所與服務								
- 高爾夫球會	24	39	-	63	15	30	-	45
- 經營山頂纜車	3	-	-	3	13	-	-	13
- 半島商品	42	-	-	42	26	-	-	26
- 其他	13	2	-	15	15	2	-	17
	82	41	-	123	69	32	-	101
總計	530	618	514	1,662	396	348	520	1,264

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

3. 分部報告 (百萬港元)續

(b) 分部資產 (百萬港元)

分部資產包括所有由各分部直接持有的有形及無形資產以及流動資產。

本集團於2022年6月30日及2021年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
須匯報分部資產		
酒店	25,982	26,623
商用物業	27,539	27,321
會所與服務	1,180	1,037
	54,701	54,981
不予分類資產		
衍生金融工具	234	53
遞延稅項資產	132	110
應收合資公司款項	–	62
銀行存款及現金	657	479
綜合資產總值	55,724	55,685

4. 融資費用 (百萬港元)

截至6月30日止6個月

	2022	2021
銀行貸款利息	88	53
租賃負債利息	71	75
其他貸款成本	22	23
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	181	151
衍生金融工具：		
— 現金流量對沖，轉撥自權益	7	11
	188	162
減：利息支出资本化至		
— 發展中物業*	(75)	(60)
— 使用權資產#	(22)	(25)
	91	77

* 貸款成本按平均2.11%(2021年：1.94%)資本化

租賃負債利息按平均4.8%(2021年：4.9%)資本化

中期財務報告

5. 淨融資費用後虧損_(百萬港元)

淨融資費用後虧損乃經扣除／(計入)以下項目後計算：

	截至6月30日止6個月	
	2022	2021
攤銷	6	7
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	198	214
— 使用權資產	26	29
政府撥款及補貼	(35)	(16)

6. 稅項_(百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2022	2021
本期稅項		
香港利得稅	15	24
海外稅項	4	6
	19	30
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	(5)	(3)
有關已確認稅項虧損的遞延稅項資產增加	(34)	(29)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	10	7
	(29)	(25)
	(10)	5

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以16.5%(2021年：16.5%)的稅率計算。香港以外附屬公司的稅項則以相關司法權區適用的現行稅率計算。

7. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股盈利／(虧損)－基本

	截至6月30日止6個月	
	2022	2021
本公司股東應佔盈利／(虧損) _(百萬港元)	134	(452)
已發行股份的加權平均數 _(百萬股)	1,649	1,649
每股盈利／(虧損) _(港元)	0.08	(0.27)
	2022	2021
	<i>(百萬股)</i>	<i>(百萬股)</i>
於1月1日已發行股份	1,649	1,649
向選擇以股份取代末期現金股息的股東發行及 配發新股份的影響	—	—
於6月30日的已發行股份加權平均數	1,649	1,649

(b) 每股盈利／(虧損)－攤薄

截至2022年及2021年6月30日止期間並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

8. 股息_(百萬港元)

截至2022年及2021年6月30日止期間並無股息獲批准或派付予本公司股東。

中期財務報告

9. 投資物業、其他物業、廠房及設備 (百萬港元)

(a) 投資物業、其他物業、廠房及設備變動

	土地	使用權資產	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	總計
成本或估值：								
於2022年1月1日	695	3,133	8,609	4,929	6,378	23,744	33,077	56,821
匯兌調整	(20)	(343)	(366)	(141)	(515)	(1,385)	(113)	(1,498)
增置	-	54	5	23	934	1,016	4	1,020
出售	-	-	-	(13)	-	(13)	-	(13)
重估盈餘	-	-	63	-	-	63	-	63
轉撥	-	-	(67)	7	(12)	(72)	72	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	426	426
於2022年6月30日	675	2,844	8,244	4,805	6,785	23,353	33,466	56,819
代表：								
成本	675	2,844	8,244	4,805	6,785	23,353	-	23,353
估值 - 2022年	-	-	-	-	-	-	33,466	33,466
	675	2,844	8,244	4,805	6,785	23,353	33,466	56,819
累計折舊及減值虧損：								
於2022年1月1日	254	363	4,547	4,153	679	9,996	-	9,996
匯兌調整	(11)	(22)	(154)	(114)	-	(301)	-	(301)
期內計提	-	26	83	115	-	224	-	224
出售時撥回	-	-	-	(13)	-	(13)	-	(13)
於2022年6月30日	243	367	4,476	4,141	679	9,906	-	9,906
賬面淨值：								
於2022年6月30日	432	2,477	3,768	664	6,106	13,447	33,466	46,913
於2021年12月31日	441	2,770	4,062	776	5,699	13,748	33,077	46,825

(b) 增置、轉撥及出售

截至2022年6月30日止6個月，本集團購入成本為966百萬港元的固定資產項目，其中123百萬港元涉及山頂纜車升級項目，798百萬港元涉及倫敦的項目。截至2022年及2021年6月30日止6個月，本集團所出售的物業、廠房及設備項目的賬面淨值價值不高。若干酒店區域已改造為辦公室及零售商舖，以賺取租金收入。相關區域已予重估，並於轉撥至投資物業前，相關重估盈餘63百萬港元確認於其他全面收入。

9. 投資物業、其他物業、廠房及設備(百萬港元)續

(c) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2022年6月30日以收益資本化法(按建築物質素及地點，採用資本化比率調整預期租金收入)重估，估值方法與估值師於2021年12月進行估值時所使用的估值方法相同。期內投資物業的公允價值變動在綜合損益表入賬。估值由獨立於本集團的估值師進行，有關估值師行的僱員均於估值物業所在地區及所屬類別擁有新近及相關經驗。於報告日期進行估值時，本集團已與估值師商討估值假設及估值結果。

由於進行重估，投資物業錄得重估淨盈餘426百萬港元(截至2021年6月30日止6個月：重估虧損77百萬港元)，有關款項已計入綜合損益表。

10. 供出售的發展中物業

供出售的發展中物業包括25套豪華住宅公寓，為倫敦半島酒店發展項目的一部分，地盤整體面積約為67,000平方呎。計劃中的住宅公寓總樓面面積約為119,000平方呎。該等住宅公寓的開發預計將於2023年大致完成。因此，供出售的發展中物業已於資產負債表內重新分類為流動資產。

上述住宅公寓買家支付的預訂費用及預售按金根據英國當地法例由律師透過代管賬戶持有。因此該等預訂費用及預售按金並沒有反映在綜合財務狀況表中。

中期財務報告

11. 合資公司權益 (百萬港元)

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
應佔淨資產	737	828
借予合資公司貸款(附註11(b))	458	521
	1,195	1,349

(a) 合資公司詳情如下：

公司名稱	企業組成 模式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本之詳情	本集團的 實際權益	主要業務
上海外灘半島酒店有限公司	法團公司	中國	117,500,000美元 (2021年12月31日： 117,500,000美元)	50%	酒店投資和住宅 公寓出售
PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT)*	法團公司	土耳其	1,400,953,600土耳其 里拉(2021年12月31 日：1,161,618,600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2022年6月30日的淨資產主要包括發展中物業1,229百萬港元(2021年12月31日：1,000百萬港元)及銀行存款及現金11百萬港元(2021年12月31日：75百萬港元)。

(b) 借予The Peninsula Shanghai (BVI) Limited(上海外灘半島酒店有限公司的控股公司)貸款以美元入賬，為無抵押及免息，且並無固定還款期。

11. 合資公司權益 (百萬港元)續

- (c) 上海外灘半島酒店有限公司已抵押其物業(包括其土地使用權)，以作為1,220百萬人民幣(1,428百萬港元)信貸額的抵押品(2021年12月31日：2,500百萬人民幣(3,060百萬港元))。於2022年6月30日，已提取貸款為930百萬人民幣(1,089百萬港元)(2021年12月31日：789百萬人民幣(966百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,406百萬人民幣(2,817百萬港元)(2021年12月31日：2,445百萬人民幣(2,993百萬港元))。
- (d) 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：

財務狀況表	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
非流動資產	2,427	2,585
銀行存款及現金	63	156
持作出售住宅公寓及其他流動資產	443	457
流動負債	(309)	(429)
非流動負債	(2,281)	(2,291)
淨資產	343	478

	截至6月30日止6個月	
損益表	2022	2021
酒店收入及租金收入	113	215
存貨成本及營業費用	(114)	(160)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	(1)	55
折舊	(46)	(49)
淨融資費用	(28)	(28)
扣除非營業項目前虧損	(75)	(22)
扣除稅項後非營業項目*	-	(10)
期內虧損	(75)	(32)
本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司的業績	(38)	(16)

* 非營業項目主要指重估酒店商場的扣除稅項後未變現虧損

- (e) 截至2022年6月30日止6個月，PIT產生開業前費用4百萬港元(2021年：零)，其中2百萬港元由本集團分佔。

中期財務報告

12. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
聯營公司權益	472	520

(a) 按權益法計入本集團綜合財務報告的主要非上市聯營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本詳情	本集團的 實際權益*	主要業務
19 Holding SAS (19 Holding) **	法團公司	法國	1,000歐元	20%	投資控股
Majestic EURL (Majestic)	法團公司	法國	80,000,000歐元	20%	酒店投資及投資 控股
Le 19 Avenue Kléber	法團公司	法國	100,000歐元	20%	酒店營運
The Belvedere Hotel Partnership (BHP) #	合夥	美國	46,500,000美元	20%	酒店投資

* 本集團的實際權益由本公司間接持有

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

BHP擁有比華利山半島酒店100%權益

- (b) 聯營公司權益的結餘中包括借予19 Holding的長期無抵押貸款430百萬港元(2021年12月31日：464百萬港元)。該等貸款乃按本集團於19 Holding持有的股權比例提供，按3.25%的利率計息，應於2022年12月償還，預計會延期超過一年。
- (c) Majestic已將其酒店物業抵押，作為227百萬歐元(1,862百萬港元)(2021年12月31日：227百萬歐元(2,005百萬港元))信貸額的抵押品。於2022年6月30日，已提取貸款為227百萬歐元(1,862百萬港元)(2021年12月31日：227百萬歐元(2,005百萬港元))。於2022年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為504百萬歐元(4,132百萬港元)(2021年12月31日：514百萬歐元(4,539百萬港元))。
- (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)(2021年12月31日：145百萬美元(1,131百萬港元))信貸額的抵押品。於2022年6月30日，已提取貸款為116百萬美元(905百萬港元)(2021年12月31日：125百萬美元(975百萬港元))。於2022年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為34百萬美元(265百萬港元)(2021年12月31日：36百萬美元(284百萬港元))。

12. 聯營公司權益 (百萬港元)續

(e) 以下為本集團擁有20%股權的聯營公司的整體財務資料概要：

	截至6月30日止6個月	
	2022	2021
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	108	6
折舊	(105)	(121)
利息	(38)	(48)
來自持續經營業務的淨虧損	(35)	(163)
其他全面收入	-	-
全面收入總額	(35)	(163)
本集團應佔聯營公司的業績	(7)	(33)

13. 酒店經營權 (百萬港元)

	2022
成本	
於1月1日	694
匯兌調整	(37)
於6月30日	657
累計攤銷	
於1月1日	(211)
匯兌調整	5
期內攤銷	(6)
於6月30日	(212)
賬面淨值	445

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。比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的酒店經營權分別於2036年及2064年屆滿。

期內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

中期財務報告

14. 衍生金融工具 (百萬港元)

	2022		2021	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	234	(2)	53	(6)
遠期外匯合約	-	(1)	-	(9)
	234	(3)	53	(15)
減：一年內清償部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	20	-	-	-
遠期外匯合約	-	(1)	-	(9)
	20	(1)	-	(9)
一年後清償部分	214	(2)	53	(6)

15. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
應收貿易賬項	312	311
租約按金、預付費用及其他應收款項	457	459
可收回稅項	4	5
	773	775

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189百萬港元(2021年12月31日：185百萬港元)。預期餘下應收貿易賬項及其他應收款項均會於一年內收回或確認作支出。

15. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)續

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

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
本期	277	287
逾期少於一個月	13	13
逾期一至三個月	10	5
逾期超過三個月但少於12個月	12	6
逾期金額	35	24
	312	311

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

16. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
應付貿易賬項	96	123
應付利息	12	11
應付物業、廠房及設備及供出售的發展中物業款項	392	359
租客按金	295	308
賓客按金及禮券	237	171
其他應付款項	581	677
按攤銷成本計量的金融負債	1,613	1,649
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(114)	(120)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,499	1,529

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185百萬港元(2021年12月31日：257百萬港元)。預期餘下的應付貿易賬項及其他應付款項均會於一年內清償或確認作收入或於接獲通知時償還。

中期財務報告

16. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元) 續

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
少於三個月	88	117
三至六個月	5	5
超過六個月	3	1
	96	123

17. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於2022年 6月30日	於2021年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	18,233	19,390
未承諾貸款額(包括銀行透支)	412	390
	18,645	19,780
於2022年6月30日/2021年12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	13,692	13,270
未承諾貸款額(包括銀行透支)	183	160
	13,875	13,430
減：未攤銷融資費用	(43)	(51)
	13,832	13,379
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	8,759	2,015
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	-	-
	8,759	2,015
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	1,346	8,818
二至五年	3,770	2,597
五年以上	-	-
	5,116	11,415
減：未攤銷融資費用	(43)	(51)
長期銀行貸款的非流動部分	5,073	11,364
帶利息貸款總額	13,832	13,379

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

18. 股本

	於2022年6月30日		於2021年12月31日	
	股份數目 (百萬股)	百萬港元	股份數目 (百萬股)	百萬港元
已發行及繳足的普通股				
於1月1日	1,649	5,837	1,649	5,837
根據以股代息計劃發行的股份	-	-	-	-
於2022年6月30日／2021年12月31日	1,649	5,837	1,649	5,837

期內發行的所有普通股在各方面均與現有已發行股份享有同等權益。

所有股東均有權收取不時宣派的股息，並可於本公司大會享有一股一票的投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

19. 金融工具的公允價值計量

(a) 以公允價值列賬的金融工具

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

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

所有以公允價值列賬的衍生金融工具均屬於公允價值層級第二層次。

(b) 以非公允價值列賬的金融工具的公允價值

於2022年6月30日，金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。提供予聯營公司的貸款(附註12)的賬面值與其公允價值相若。提供予合資公司的貸款(附註11(b))為無抵押、免息及無固定還款期。鑒於以上條款，披露公允價值並無意義。

中期財務報告

20. 承擔 (百萬港元)

於2022年6月30日，並無於中期財務報告中作出撥備的尚未支付資本承擔如下：

	於2022年6月30日			於2021年12月31日		
	已訂約	已授權 惟未訂約	總計	已訂約	已授權 惟未訂約	總計
現有物業及新項目的資本承擔	676	996	1,672	1,471	1,639	3,110
本集團應佔的合資公司及聯營公司的資本承擔	323	136	459	362	218	580
	999	1,132	2,131	1,833	1,857	3,690

本集團的資本承擔包括倫敦半島酒店產生的發展成本以及山頂纜車升級項目尚未支付的資本開支。

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。

21. 重大關聯人士交易

除本集團於截至2021年12月31日止年度的年度財務報告中所披露的交易性質外，本集團於截至2022年6月30日止6個月期間並無其他重大關聯人士交易。

致董事局之審閱報告

香港上海大酒店有限公司(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱我們)已審閱列載於第103頁至第124頁香港上海大酒店有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2022年6月30日的綜合財務狀況表及截至該日止6個月期間的相關綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(上市規則)，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的香港會計準則第34條中期財務報告的規定編製中期財務報告。董事須負責根據香港會計準則第34條編製及列報中期財務報告。

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

審閱範圍

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

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2022年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34條中期財務報告的規定編製。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2022年8月5日

股東資料

公司網站

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

投資者查詢

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

企業責任及可持續發展事務查詢

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

註冊辦事處

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

股票資料

股票代號：00045

意見回應

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

股東服務

查詢股份過戶登記，請聯絡本公司的股份登記處：

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

www.computershare.com/hk/zh/online_feedback

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

預訂及聯絡地址

酒店

香港半島酒店

香港九龍梳士巴利道

電話：+852 2920 2888

傳真：+852 2722 4170

電郵：reservationphk@peninsula.com

上海半島酒店

中國上海市中山東一路32號

(郵編：200002)

電話：+86-21 2327 2888

傳真：+86-21 2327 2000

電郵：reservationpsh@peninsula.com

王府半島酒店

中國北京王府井金魚胡同8號

(郵編：100006)

電話：+86-10 8516 2888

傳真：+86-10 6510 6311

電郵：reservationpbj@peninsula.com

東京半島酒店

日本100-0006東京千代田區

有樂町1-8-1

電話：+81-3 6270 2888

傳真：+81-3 6270 2000

電郵：reservationptk@peninsula.com

曼谷半島酒店

泰國曼谷Klongsan

Charoennakorn路333號

(郵編：10600)

電話：+66-2 020 2888

傳真：+66-2 020 2889

電郵：reservationpbk@peninsula.com

馬尼拉半島酒店

菲律賓馬尼拉都會區馬加地市

Ayala及Makati Avenue交界1226號

電話：+63-2 8887 2888

傳真：+63-2 8815 4825

電郵：reservationpmn@peninsula.com

紐約半島酒店

美國紐約第5大道700號與

第55街交界(郵編：10019)

電話：+1-212 956 2888

傳真：+1-212 903 3949

免費致電：+1-800 262 9467

(僅限美國)

電郵：reservationpny@peninsula.com

芝加哥半島酒店

美國依利諾州芝加哥

Superior東街108號

(近北密西根大道)(郵編：60611)

電話：+1-312 337 2888

傳真：+1-312 751 2888

免費致電：+1-866 288 8889

(僅限美國)

電郵：reservationpch@peninsula.com

比華利山半島酒店

美國加州比華利山

South Santa Monica Boulevard

9882號(郵編：90212)

電話：+1-310 551 2888

傳真：+1-310 788 2319

免費致電：+1-800 462 7899

(僅限美國及加拿大)

電郵：reservationpbh@peninsula.com

巴黎半島酒店

法國巴黎avenue Kléber 19號

(郵編：75116)

電話：+33 1 5812 2888

傳真：+33 1 5812 2999

電郵：reservationppr@peninsula.com

環球客戶服務中心

香港半島酒店

香港九龍梳士巴利道

電話：+852 2926 2888

傳真：+852 2732 2933

電郵：reservationgcsc@peninsula.com

從下列國家/地區可免費致電

阿根廷 0800 888 7227

澳洲 1 800 116 888

巴林 800 065 90

巴西 0800 891 9601

加拿大 1866 308 8881

中國內地 4001 200 618

法國 0800 915 980

德國 0800 181 8418

印度 000 800 852 1388

意大利 800 789 365

日本 0120 348 288

南韓 00798 8521 6388

墨西哥 01 800 123 4646

沙地阿拉伯* 800 865 6047

新加坡 800 8526288

西班牙 900 931 106

瑞士 0800 562 923

台灣 00801856908

泰國 1800011888

阿聯酋 800 065 0628

英國 08007830388

美國 1 866 382 8388

* 免費致電只適用於Saudi Telecom Company

預訂及聯絡地址

商用物業

淺水灣影灣園

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

凌霄閣及山頂纜車

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

聖約翰大廈

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

The Landmark

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

會所與服務

鵝園高爾夫球會

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

半島商品有限公司

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

大班洗衣有限公司

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

網址

香港上海大酒店有限公司

www.hshgroup.com

半島酒店

www.peninsula.com

淺水灣影灣園

www.therepulsebay.com

凌霄閣及山頂纜車

www.thepeak.com.hk

The Landmark

www.thelandmarkvietnam.com

鵝園高爾夫球會

www.quailodge.com

半島商品有限公司

www.peninsulaboutique.com

大班洗衣有限公司

www.taiipanlaundry.com



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

www.hshgroup.com

