

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



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00045) 網址：www.hshgroup.com

2024 中期業績

港幣百萬元	截至6月30日止6個月		變動
	2024年	2023年	
總計收入	4,931	2,704	82%
股東應佔(虧損)/盈利	(448)	94	不適用
每股(虧損)/盈利(港元)	(0.27)	0.06	不適用
基本(虧損)/盈利	(257)	25	不適用
	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日	
股東應佔淨資產	35,891	36,279	(1%)
每股淨資產(港元)	21.53	22.00	(2%)
經調整每股淨資產(港元)	24.38	24.92	(2%)
淨對外債務與資產總值比率	25%	26%	(1pp)

- 截至2024年6月30日止首6個月期間，本集團的總計收入增加82%至49億港元，該收入來源主要來自倫敦半島住宅公寓完成出售四套單位後所獲得的17億港元收益。(2023年：零)。
- 然而，本集團的股東應佔虧損和基本虧損分別錄得448百萬港元和257百萬港元。
- 影響截至2024年6月30日止6個月業績的主要因素如下：
 - 本集團總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(不包括出售倫敦半島住宅公寓的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利)減少了97百萬港元，此乃由於紐約半島酒店正在進行翻新，而新開業的倫敦及伊斯坦堡半島酒店仍然需要時間達至穩定的營運階段，加上數間其他半島酒店所在市場狀況疲弱。
 - 折舊總額上升100百萬港元，主要由於倫敦半島酒店於2023年9月開業。
 - 淨融資費用增加至237百萬港元，此乃由於本集團於倫敦半島酒店開業後不再資本化有關該酒店項目的借貸利息，以及利率高企。
 - 截至2024年6月30日止6個月，本集團錄得投資物業重估虧損139百萬港元。
- 於2024年6月30日，本集團的股東應佔淨資產達359億港元，而本集團的淨對外債務與資產總值比率為25%，仍屬可以接受的水平。

財務摘要

	截至 2024年 6月30日 止6個月	截至 2023年 6月30日 止6個月	2024/2023 變動
損益摘要 (百萬港元)			
總計收入 [^]	4,931	2,704	82%
收入	4,615	2,445	89%
除開業前及項目費用的利息、稅項、折舊及攤銷前 營業盈利 ^{^^}	580	498	16%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	542	362	50%
股東應佔(虧損)/盈利	(448)	94	不適用
每股(虧損)/盈利(港元)	(0.27)	0.06	不適用
基本(虧損)/盈利*	(257)	25	不適用
現金利息保障倍數(倍)**	1.3x	1.0x	不適用
加權平均利率	4.72%	4.01%	0.71pp
	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日	2024/2023 變動
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	56,031	57,869	(3%)
股東應佔淨資產	35,891	36,279	(1%)
經調整股東應佔淨資產 [#]	40,641	41,091	(1%)
每股淨資產(港元)	21.53	22.00	(2%)
經調整每股淨資產(港元) [#]	24.38	24.92	(2%)
淨對外借貸	14,055	15,033	(7%)
營業資金與淨對外債務比率 ^{##}	8%	7%	1pp
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	39%	41%	(2pp)
淨對外債務與資產總值比率	25%	26%	(1pp)
	截至 2024年 6月30日 止6個月	截至 2023年 6月30日 止6個月	2024/2023 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	1,853	335	453%
營業資產的正常資本開支	(142)	(98)	(45%)
大型翻新和升級工程的資本開支	(151)	(52)	(190%)
酒店發展項目的資本開支	(444)	(1,251)	65%
股價資料 (港元)			
最高股價	6.40	8.93	
最低股價	5.19	6.78	
於期末的收市股價	5.78	6.90	

[^] 包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額

^{^^} 開業前及項目費用與本集團經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。

* 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(如有)

** 現金利息保障倍數按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去租金後除以已付銀行貸款淨利息計算

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

^{##} 指年度化利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利與淨對外債務的比率

pp 代表百分點

行政總裁回顧

在本集團於2024年6月18日舉行的倫敦半島酒店盛大開幕典禮，成為本報告回顧期內的一大亮點，也標誌著公司157年歷史上一個重要的里程碑。本公司在過去30多年以來，一直致力在倫敦為半島品牌建立知名度，經歷了超過十年的建設，終於建成了這座位於海德公園角並擁有優越位置的壯麗物業，並為倫敦半島酒店建立了顯赫的地位。我們期待在其149年的租賃期內擁有和經營這座物業，並相信它將成為未來世代的象徵。

集團2024年上半年的財務表現未如預期。於2024年上半年，綜合收入增加89%至46億港元，而除開業前及項目支出的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利則增加16%至580百萬港元，當中已計及於期內完成出售的倫敦半島住宅公寓所錄得的收入。整體而言，本集團於回顧期內錄得股東應佔虧損448百萬港元(包括物業重估虧損139百萬港元)，而去年同期則錄得盈利94百萬港元(包括物業重估收益222百萬港元)。本集團錄得基本虧損257百萬港元，相較於去年所錄的基本盈利25百萬港元。

集團於年度首六個月業績較遜於去年同期主要原因如下：

- 本集團總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(不包括出售倫敦半島住宅公寓的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利)減少了97百萬港元，此乃由於紐約半島酒店正在進行翻新，而新開業的倫敦及伊斯坦堡半島酒店仍然需要時間達至穩定的營運階段，加上數間其他半島酒店所在市場狀況疲弱。
- 折舊總額上升100百萬港元，主要由於倫敦半島酒店於2023年9月開業。
- 淨融資費用增加至237百萬港元，此乃由於本集團於倫敦半島酒店開業後不再資本化有關該酒店項目的借貸利息，以及利率高企。
- 截至2024年6月30日止6個月，本集團錄得投資物業重估虧損139百萬港元，而去年同期則錄得重估收益222百萬港元。

由於多家酒店的營運業績遠低於預期，加上利率上升導致利息成本增加，出售倫敦半島住宅公寓的收入回收時間較預期更長，此外，物業重估也錄得了預期之外的虧損。儘管於回顧期內的盈利表現不佳，本集團的財務狀況依然穩健，股東應佔淨資產為359億港元(每股21.53港元)，相較於141億港元的外部淨貸款，淨對外債務與資產總值比率為25%。本集團最近獲得日本信用評級機構頒發長期外幣和本幣計價債務的A級信用評級。本集團之財務業績詳情，請參閱財務概論。

儘管短期內市況仍相當不明朗，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，以及會所與服務。有關分部的回顧請見以下詳細介紹。

酒店分部

酒店	收入		按年變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
綜合酒店			
香港半島酒店	517	+9%	+9%
王府半島酒店	159	+6%	+10%
紐約半島酒店	226	-32%	-32%
芝加哥半島酒店	268	-3%	-3%
倫敦半島酒店	332	不適用	不適用
東京半島酒店	401	+11%	+26%
曼谷半島酒店	102	+1%	+7%
馬尼拉半島酒店	112	+5%	+9%
非綜合酒店			
上海半島酒店	217	+5%	+9%
比華利山半島酒店	312	-3%	-3%
巴黎半島酒店	345	+7%	+8%
伊斯坦堡半島酒店	151	+173%	+175%

香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	517百萬港元	+9%
出租率		+1pp
平均房租		+19%
平均可出租客房收入		+21%

相比2023年上半年，香港半島酒店2024年上半年的收入和平均房租表現理想。然而，香港旅遊業市場的整體氣氛欠佳，當中以過往一直表現強勁的美國及歐洲長途旅遊市場尤為疲弱。近期，香港市民興起北上前往鄰近的深圳市，體驗較廉宜的的食肆和酒店住宿，對本港餐飲業造成廣泛影響。

我們於2024年上半年與香港著名的天星小輪延長合作，並於2024年4月呈獻獨特體驗，讓客人一邊品嚐半島酒店著名的下午茶，一邊欣賞普契尼(Puccini)備受喜愛的《波希米亞生涯》(La Bohème)歌劇演出。

2024年3月，我們的環球藝術計劃「藝術迴響」(Art in Resonance)重臨香港半島酒店，並於香港藝術週期間開幕，與巴塞爾藝術展攜手展出由四位藝壇翹楚創作的特別委託作品。為推動餐飲業務的收入，我們再次與法國五月(Le French May)攜手合作，舉辦獨家音樂會和晚宴活動。

半島辦公大樓於2024年上半年的出租率達86%，短期前景穩定。半島商場出租率達90%，儘管本地零售市場轉弱，但多家主要奢華品牌零售商店表現不俗。

上海半島酒店

上海半島酒店		
收入	201百萬人民幣	+9%
出租率		+2pp
平均房租		+10%
平均可出租客房收入		+15%

上海半島酒店業務表現良好，錄得高企的房租，再度成為城中錄得最高房價的業界翹楚。酒店的出租率和平均可出租客房收入按年皆錄得增長。國內市場業務興旺，來自中東和俄羅斯的國際旅客再次到訪，外交業務尤其強勁。礙於當地市場較為疲弱，消費者開支下跌，加上年內宴會和婚宴市場轉弱，餐飲收入表現因而欠佳。

半島商場於上半年的出租率達83%。上海的零售市場環境亦別具挑戰性，而我們正與多個有意承租的客戶商討出租商場地庫樓層店舖。

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2024年6月30日合共售出了32個單位。

王府半島酒店

王府半島酒店		
收入	147百萬人民幣	+10%
出租率		+11pp
平均房租		+6%
平均可出租客房收入		+27%

相比2023年同期，王府半島酒店於上半年表現強勁，平均可出租客房收入創下歷史新高。賓客大多來自國內市場，而且喜見更多國內年輕客群入住。國際休閒旅客數目正漸漸恢復，商務和外交市場表現強勁。北京航班的客運量尚未恢復，影響長途休閒旅客市場。

餐飲收入表現強勁，鳳庭及大堂茶座的業績表現良好，然而本年並非華人文化習俗中宜嫁娶的年份，因而錄得較少的宴會活動。集團旗下的米芝蓮一星餐廳Jing舉辦別具巴斯克風情的「巴斯克美食之旅」(Voyage au Pays Basque)推廣活動，深受賓客歡迎。水療中心業務表現不俗，並與護膚品牌—美肌蒙特卡洛(Margy's Monte Carlo)合作，推出經典面部護理療程，更配以創新和天然健康的下午茶，成為「活力煥然」(Life Lived Best)活動之一。我們繼續致力推廣現代藝術，舉辦了一場名為「Colour Full滿」的創新春色展覽，展出中國和澳洲藝術家的作品。

儘管北京的奢華品牌零售業務普遍轉弱，但半島商場出租率仍達94%。我們與零售租戶緊密合作帶動店舖人流，並與運動和健康品牌探討合作協議，積極吸納年輕客戶。

東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	79.2億日圓	+26%
出租率		+11pp
平均房租		+14%
平均可出租客房收入		+36%

東京半島酒店於2024年上半年業績理想，由於美國、英國及香港特區等國際業務蓬勃，帶動房租、出租率及平均可出租客房收入大幅增長至疫前水平。

餐飲業務表現良好，宴會需求殷切，起鳳台及大堂茶座業績亦表現不俗。Peter酒吧舉辦了多場私人晚宴活動，並繼續推出備受歡迎的「客席調酒師」系列第二季，與來自日本的頂級女調酒師攜手合作，為賓客呈獻創新雞尾酒。櫻花盛開之時，正是東京踏入全年最繁忙的旅遊旺季之際。為迎接大自然的花海美景，我們與著名家紋藝術家父子及設計團隊合作，在酒店大堂設置名為「東京半島酒店松葉櫻紋x現代櫻圖」的大型家紋藝術作品。

商場業務強勁，並迎來新的豪華汽車品牌租戶進駐商場地舖。預期酒店今年下半年的前景將會繼續向好。

曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	474百萬泰銖	+7%
出租率		-2pp
平均房租		+13%
平均可出租客房收入		+8%

相比去年同期，曼谷半島酒店上半年表現穩定，房租、平均可出租客房收入和收入同告上升，出租率則有所下跌。國際業務正逐步回升，來自中國內地、馬來西亞、俄羅斯和南韓的賓客紛紛重臨泰國，但當地的酒店供應嚴重過剩，曼谷業務充滿挑戰。餐飲業務收入輕微下跌，原因是當地居民減少外出用膳，我們就此實施多項推廣活動，以抵銷跌幅。

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2024年5月宣布邀得泰國紡織藝術大師Jarupatcha Achavasmit進駐酒店，以響應半島酒店著名的環球藝術計劃「藝術迴響」(Art in Resonance)。我們亦每星期提供免費文化導賞團，包括參觀泰國寺廟、神殿及清真寺等多元文化活動。

馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	819百萬披索	+9%
出租率		-4pp
平均房租		+11%
平均可出租客房收入		+3%

與去年相比，馬尼拉半島酒店上半年的表現令人滿意。酒店的平均房租、收入和平均可出租客房收入均錄得增長，但因到訪馬尼拉的商務及團體旅客數目減少，出租率則有所下跌。酒店業務大多來自國際市場，而當地賓客惠顧和會議數目亦呈上升趨勢。

宴會業務繼續成為推動餐飲業務收入的主要動力，大堂茶座、東南亞餐廳香辣軒 (Spices) 及 Escolta 餐廳均表現理想，婚宴業務表現強勁。2024年2月，半島酒吧舉辦了名為「Mizunara: The Library, Hong Kong」的期間限定活動，旨在推廣香港特色雞尾酒，深受賓客歡迎。

受惠於來自美國、英國、澳洲、新加坡、日本和南韓等傳統主要市場的賓客再次到訪，帶動了菲律賓國際旅遊的興旺，外交及企業業務更尤其強勁。

紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	29百萬美元	-32%
出租率		-2pp
平均房租		+6%
*平均可出租客房收入		+3%

* 由於酒店正進行翻新工程，可出租客房數目時有變動。

期內，紐約半島酒店正進行重大翻新，整個工程將耗資352百萬港元，旨在提升酒店大堂、頂層酒吧和公共區域等設施。該翻新工程已於2024年1月分階段展開，並預期在2024年夏末完成。在翻新工程期間，在全數233間客房中，平均約有98間客房無法使用。因此，儘管酒店可供出租的客房表現良好，但期內收入仍有所減少。

餐飲收入理想，宴會業務表現良好。水療中心業務表現亦受到修繕工程影響。該翻新工程預計將於2024年夏末完成，屆時客房將以全新面目示人，格調更顯高貴優雅，房租亦有望提升。

芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	34百萬美元	-3%
出租率		+2pp
平均房租		-2%
平均可出租客房收入		+1%

與前一年相比，**芝加哥半島酒店**2024年上半年表現穩定，惟房租和收入錄得輕微下跌。上半年團體業務疲弱，對宴會和水療中心的收入造成影響。**Pierrot Gourmet**餐廳和華庭中菜廳推出了多項創新的推廣活動，以改善偏軟的餐飲業務。芝加哥仍然面對人手短缺問題，目前酒店出現若干空缺職位，招聘人手成為當務之急。

適逢當地舉行年度芝加哥藝博會(EXPO CHICAGO)，芝加哥半島酒店與藝術夥伴合作，於酒店公共空間展出現代藝術品，展期長達數月。2024年4月，**Pizzuti Collection**與芝加哥半島酒店攜手合作推出名為「旅途」(A Journey)的展覽，展出30項優秀藝術作品，當中不少作品出自黑人藝術家之手。

我們很榮幸在《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure) 2024年度全球最佳酒店大獎中贏得「芝加哥最佳酒店」第二名的殊榮，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

比華利山半島酒店		
收入	40百萬美元	-3%
出租率		+2pp
平均房租		-5%
平均可出租客房收入		-3%

比華利山半島酒店2024年上半年表現平穩，出租率按年上升，但房租、收入和平均可出租客房收入則輕微下跌。洛杉磯於2024年上半年受到持續惡劣天氣的影響，為酒店頂層空間及泳池區域、周末賓客和自駕訪客人流都帶來了負面影響。

得益於比華利山米爾肯會議(Beverly Hills Milken Conference)客戶出席率超出疫情前水平，市場對酒店套房的需求殷切。餐飲業務於上半年表現優異，宴會及餐飲需求強勁。

2024年6月，酒店獲選為「優雅經典：戴安娜王妃及皇室珍藏」之拍賣活動場地，是歷來規模最大的禮服和配飾拍賣會，令酒店成為傳媒報導焦點。

倫敦半島酒店

倫敦半島酒店		
收入	34百萬英鎊	不適用
出租率		不適用
平均房租		不適用
平均可出租客房收入		不適用

倫敦半島酒店於2024年6月18日舉行盛大的開幕慶典，吸引超過2,000名貴賓和名人光臨出席。

倫敦半島酒店繼續取得不俗口碑。客房業務進展良好，業績按月皆呈現增長的趨向。宴會及水療業務也表現理想。餐飲業務表現強勁，粵菜餐廳藍粵軒更出現預訂候補名單，設於酒店頂層的布魯克蘭酒吧(Brooklands Bar)每日門庭若市，而布魯克蘭酒吧內的高級餐廳更於2024年1月獲得「米芝蓮二星」榮譽。

倫敦半島酒店綜合項目包括設有190間客房的半島酒店及24套半島豪華住宅公寓。於2024年上半年，我們完成了共四套豪華住宅公寓的出售，合共賺取了17億港元的收益。在24套住宅公寓中，至今已有14套住宅公寓完成出售，三套住宅公寓已交換合約並處於完成階段，而另有一套已被預訂的住宅公寓正有待最後簽約確認。

我們正在計算最終賬目，並同時與承辦商和顧問團隊協商，以得出該酒店項目成本的最終金額，當中將包括項目延誤成本的金額。我們期望完成這些賬目的結算後，整個項目的預算，能夠達到董事局在2022年10月所批准的目標範圍之內，但最終結果仍需確認。

巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	41百萬歐元	+8%
出租率		+2p
平均房租		+4%
平均可出租客房收入		+10%

巴黎半島酒店上半年的業務表現令人滿意，收入和平均可出租客房收入均見增長。巴黎正忙於接待來自美國和中東等高級商務代表團、運動團隊、會展獎勵旅遊訪客和休閒旅客。

我們在克勒貝爾陽台(Kléber Terrace)推出全新系列的音樂伴奏戶外晚會，並舉辦多項矚目盛事，包括被當地傳媒廣泛報導的Le Rooftop盛大周年派對，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雲集。

水療中心於2024年5月引進豪華品牌蒙特卡洛經典面部護理療程，有助提升水療中心的業務表現。我們對夏季期間的業務表現感到樂觀，巴黎奧運會舉行期間的酒店客房已全數被訂滿。

伊斯坦堡半島酒店

伊斯坦堡半島酒店		
收入	18百萬歐元	+175%
出租率		+27pp
平均房租		-42%
平均可出租客房收入		+49%

伊斯坦堡半島酒店於2023年2月14日開始試業，全數客房則於2023年8月正式投入服務。自此酒店獲廣大傳媒正面報導，並於《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure) 2024年度全球最佳酒店大獎中贏得「歐洲最佳酒店」第一名和「伊斯坦堡最佳酒店」第一名的殊榮。

伊斯坦堡半島酒店是大型伊斯坦堡Galataport項目的其中一部分，該項目由本集團的合作夥伴Doğuş及Bilgili發展，不但興建郵輪客運碼頭，還會為當地社區建設海濱長廊、博物館、藝術廊、餐廳、精品店、零售商舖、公園和公共空間。整個伊斯坦堡Galataport項目的經營權自2014年2月起計為期30年，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。於2023年3月，本集團的合作夥伴獲批准延長該經營權至49年(由2014年2月起計，共多延了19年的經營權，總期限為49年)。酒店在繳付一筆經分攤的金額後，亦獲得合作夥伴授予已獲准延長的相應年期租約。

酒店經過首個全年的營運，業務進展令人滿意，而且不斷加快發展步伐。餐飲業務表現良好，尤其是在大堂茶座及宴會活動方面，全賴酒店擁有全市其中一個最大的戶外宴會廳。酒店的頂層餐廳GALLADA於冬季暫停營業以便擴建露台，從而可於一年四季提供更多餐飲服務。餐廳於2023年4月開業，一直廣受賓客歡迎。

酒店工程項目方面，GALLADA的餐廳擴建工程以及半島套房內部樓梯工程已按計劃於2024年1月至4月期間完成。該等工程大部分的最終賬目已經完成結算，而最終項目成本也管控在預算之內。

商用物業分部

商用物業	收入		按年變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
淺水灣綜合項目	286	+7%	+7%
山頂凌霄閣	80	+51%	+51%
聖約翰大廈	23	-4%	-4%
The Landmark	19	-6%	0%
21 avenue Kléber	16	+25%	+26%
上海半島住宅公寓	4	+13%	+18%

本集團最大型的商用物業**淺水灣綜合項目**上半年表現優於去年，淺水灣道101號及**de Ricou**輕微翻新了30間住宅公寓，住宅業務收入及出租率方面已有所提升。我們亦喜見包括本地人士以及重返或移居香港的外籍人士對住宅單位的需求回復上升的趨勢。我們對2024年下半年審慎樂觀，夏季期間有較多住宅續租，長期展望仍然向好。

淺水灣影灣園購物商場匯聚各種生活時尚店舖及服務，其出租率及收入維持穩定。我們正計劃對購物商場開展策略檢討，並進行局部翻新，務求為賓客提供獨特而優良的設施。在進行翻新之前，淺水灣影灣園已於2024年5月採用全新的品牌設計，包括使用新標誌和推出新版本網站，以便更貼合半島酒店的形象。

相比去年，**山頂凌霄閣**上半年的業務表現強勁，收入和出租率皆有所改善。我們正探討不同的餐飲和零售新服務方案，以提升山頂凌霄閣作為旅遊景點的魅力，並繼續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。得益於山頂纜車與摩天台428的套票銷售策略，凌霄閣摩天台428的訪客數量相比去年錄得顯著增長。

聖約翰大廈坐落於山頂纜車中環總站上蓋，提供卓越的辦公室空間。在2024年上半年，本港辦公室市道疲弱，導致收入輕微下降，出租率微跌至86%。

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。2024年上半年的業務表現理想，寫字樓收入及出租率較去年同期上升，住宅收入及出租率亦同步改善。**The Landmark**的租約將於2026年到期，我們正與合作夥伴籌劃該物業的未來發展方向。

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。辦公室及零售商舖現時已全部租出，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	百萬港元
山頂纜車	147	+73%	+73%
鵝園高爾夫球會	58	0%	0%
半島會所管理及顧問服務	2	+12%	+12%
半島商品	60	+58%	+58%
大班洗衣	32	+18%	+18%

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。中環總站和山頂總站於2022年進行大型升級工程，全新的纜車載客量由過往的每班120名乘客增多至210名。業務表現強勁，五一黃金周假期更創下新高的載客量。

鵝園高爾夫球會於上半年表現穩健，收入、平均出租率及平均可出租客房收入與去年持平。加州降雨對5月舉行的「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)活動造成影響，宴會需求亦遜於去年同期，而高爾夫球會籍業務則表現暢旺。鵝園將於2024年8月舉行重點特色活動「鵝園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering)，下半年前景向好。該活動是廣受全球車迷矚目的世界頂級活動之一，並帶來可觀的贊助收入。

半島會所管理及顧問服務負責管理香港會所、香港銀行家會所以及The Refinery。半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期有所改善。

香港和中國內地的零售市場偏軟，影響半島商品的業務表現。儘管如此，半島商品的收入仍較去年有所上升，而位於香港國際機場的半島精品店，亦因前方加設顯眼的臨時圍板而亦影響了銷情。位於日本的精品店和網上業務均錄得持續增長，而我們亦有策略地更換了中國內地的電子商務供應商，以帶動網上客戶流量。

半島精品店的馳名月餅在來季的業績預測呈現不俗的銷量。此業務分部發展良好，現正拓展包括中國內地等多個市場、直接經營零售精品店及網上銷售渠道，並設立季節限定的臨時概念店。在香港，我們開設了新的臨時概念店，迎接各主要送禮季節，包括在2024年農曆新年期間於高級百貨公司連卡佛開設臨時概念店。

我們準備推出「生活品味」等新產品系列，以提供更多不同類型的奢華禮品。我們正擴充朱古力、名茶及美點等核心產品類別，以助半島酒店的品牌打入新市場。

由於酒店、會所及健身室和多元化業務服務生意有所改善，大班洗衣的收入較去年同期增加。

培育人才

在今年上半年，我們積極促進員工的互助精神，並致力保持員工的溝通和參與度，此舉對員工掌握公司資訊至為重要。我們繼續向全球各地所有員工推廣使用兩大內部通訊平台 Viva Engage 和 MyHSH Hub。於2024年首6個月，Viva Engage 平台的特定讀者人數較去年增加53%至超過4,300人。

我們於6月開通了創新的「回應、舉報、尊重」舉報平台，讓香港上海大酒店業務相關人士，包括員工、供應商和外界合作夥伴，能以有效且保密的方式提出他們所關切的問題。

集團於去年9月進行了全球員工體驗調查，鑒於年內主要領導團隊成員出現變動，因此將於今年10月再次進行全面的全球調查，以便繼續了解員工的體驗。採集所得的意見將有助我們持續關注各地多元化人才團隊的需要和顧慮，完善員工挽留策略。

此外，我們亦在發掘和招募人才的過程中，設法進一步提升應徵者的體驗。於2023年，集團共招聘了超過3,200名新員工，而於2024年，我們延續一貫的人才招募策略，提升僱主形象，包括拍攝新一輯員工照片，務求更清晰地凸顯我們的員工團隊和文化。我們將於今年稍後時間更新就業機會網頁，展示集團的新業務據點、身份個性和價值觀。

2024年，我們於全球各地加強推動員工學習和人才發展，與去年相比，培訓提名大幅增加121%，還增設員工交流計劃提名，而集團全面的人才發展計劃，亦繼續為公司各層級培育強大的人才儲備。

我們於3月在香港舉辦活動慶祝19名「行政人員發展計劃」學員畢業，而「新晉管理人員培訓計劃」亦繼續發揮重要角色，栽培具潛質的助理經理成為領導人才。此外，現時各地有14名具潛質的員工正準備接受「企業管理培訓生計劃」的訓練。

截至2024年6月30日，本集團聘有7,785名全職員工。

尊尚傳承

我們深信，集團在提供優質產品及服務的同時，也可為賓客帶來符合可持續發展理念的選擇。集團的可持續發展策略「尊尚傳承2030願景」(「2030願景」)推出至今已有十載，這項策略將企業責任及可持續發展融入更廣泛的業務策略之中，務求發揮我們的業務優勢，專注於需要密切關注的重大議題。我們期望透過「2030願景」，專注於與業務相關的三大範疇，包括(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，致力解決業務和社會上的關鍵議題，並以10個發展目標作為實現「2030願景」的基礎。

集團旗下酒店所在的部分地區出現氣候反常，這令我們日漸關注氣候變化對生態系統、公司業務和人類健康所構成的風險。本集團正在探索如何減少我們對環境的影響，實施緩解氣候風險的措施，並主動採取氣候行動以促進低碳轉型。為此，我們繼續物色進一步節能和採用可再生能源的機會，當中涵蓋多項短期和長期的行動方案，以減少業務的碳排放。此發展藍圖將指引我們提前規劃資源和分配資本支出，從而順利過渡至實現目標。

集團持有和經營旗下酒店及物業，足可真誠而果斷地落實可持續發展方針，同時又保持優良的服務標準。倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店於年內開業，兩間新酒店的建造充分體現了我們為未來創造長遠價值的承諾。我們喜見伊斯坦堡半島酒店成功獲得「建築研究組織建築環境評估法」(BREEAM)頒發優良認證，而倫敦半島酒店也有望獲得此認證。在施工和營運階段，我們均盡力將項目對環境的影響減至最低，並顧及酒店適應未來氣候的能力。今年，除了倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店因營運不足一整年而未能符合資格外，其他集團旗下的半島酒店均取得EarthCheck認證，彰顯了各酒店完善的環境管理流程以及持續改進可持續營運的承諾。

從2021年起，我們透過獲取綠色融資機制，為可持續發展相關的資本開支及計劃引入營運資本，進一步將可持續發展融入業務及融資策略的各個方面。於2024年6月30日，我們已簽訂總額為127億港元的可持續發展掛鈎及綠色貸款。

我們將繼續遵循「尊尚傳承2030願景」策略，該策略為我們指明了現今的路向，也是我們未來的希望所在。詳情請參閱企業責任及可持續發展報告。

展望

集團的各項業務前景仍存有變數。香港的長途休閒旅客市場仍然疲弱，加上地緣政治局勢緊張，大中華地區接待美國休閒旅客的前景仍是我們所關切的問題。香港市民跨境北上深圳消費的現象勢將持續，或會影響我們的客房業務和餐飲收入。山頂纜車繼續為旅客帶來引人入勝的體驗，對來自中國內地和其他亞洲地區的旅客份外吸引。儘管住宅出租率仍在復甦，本地及外籍人士市場正漸漸恢復對淺水灣影灣園住宅單位的需求。

下半年是多個業務市場的傳統旺季，因此，我們對未來半年的酒店業務感到審慎樂觀。新開業的倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店體現半島卓爾不凡的格調，大大提升了集團在歐洲的品牌知名度。兩間酒店獲得了多個業界獎項和殊榮，並且廣獲賓客讚譽及傳媒廣泛報導。

在商用物業方面，我們將繼續投資現有資產，為旅客和居民提供更佳服務。我們計劃翻新淺水灣影灣園購物商場，並為山頂凌霄閣探索全新的定位。

在業務策略方面，本公司一向放眼長遠的未來。我們認為對員工的重視，將會體現於我們為賓客提供的優質服務之上。我們竭盡所能支持及挽留員工，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。

總括而言，本公司成功度過了疫情，維持了充足的流動資金，並一直密切管控營運成本。我們有幸擁有一支充滿幹勁又敬業樂業的管理和員工團隊，他們都全力以赴實現公司的長遠目標。

誠如早前公布，本人擔任行政總裁長達22年，將於2024年10月卸任，並留任為執行董事以及兼任行政總裁顧問，直至2025年5月，而營運總裁包華先生亦已於2024年7月31日退休，並已調任為集團的非執行董事和主席顧問。在本人的任期內，集團旗下的半島酒店業務由7間發展至12間，位於東京、上海、巴黎、伊斯坦堡、倫敦的半島酒店以及倫敦半島住宅公寓等多個發展項目相繼落成。此外，我們亦完成了山頂纜車和山頂凌霄閣的大型升級工程，以及芝加哥半島酒店、王府半島酒店和馬尼拉半島酒店的全面翻新項目。在本人擔任主席的集團企業責任及可持續發展委員會的領導下，我們亦致力推動可持續發展，而員工文化、福祉和挽留人才亦是委員會十分重視的範疇。

本人衷心感謝全體同仁盡心竭力，秉持半島酒店聞名於世的待客之道。衷心感謝主席、董事局及股東在本人任職期間給予的信任，能夠為各位服務是本人莫大的榮幸。

郭敬文

2024年8月7日

財務概論

董事局謹此宣布本集團截至2024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審閱。中期財務報告並未經審核，惟經本公司核數師畢馬威會計師事務所按照由香港會計師公會發出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，其未有修訂的審閱報告將連同中期報告發送予股東。

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

截至2024年6月30日止首6個月期間，本集團的總計收入增加82%至49億港元。升幅主要由於有關數字計入出售四套倫敦半島住宅公寓所得收入17億港元(2023年：零)，以及伊斯坦堡半島酒店及倫敦半島酒店分別於2023年2月及2023年9月試業後所產生的額外收入。

儘管收入增加，但誠如本公司於2024年7月16日發出的盈利警告公告所述，本集團截至2024年6月30日止6個月的業績受到多項不利因素影響。當中包括紐約半島酒店正在進行翻新，而新開業的倫敦及伊斯坦堡半島酒店仍然需要時間達至穩定的營運階段，加上數間其他酒店所在市場狀況疲弱。本集團的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(不包括出售倫敦半島住宅公寓的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利)減少至435百萬港元，去年同期則為532百萬港元。此外，由於倫敦半島酒店開業導致折舊上升、本集團於倫敦半島酒店開業後不再資本化有關該酒店項目的借貸利息和利率高企使淨融資費用增加，以及計入投資物業未變現重估虧損139百萬港元，本集團於截至2024年6月30日止6個月錄得股東應佔虧損448百萬港元及基本虧損257百萬港元，而去年同期則錄得股東應佔盈利94百萬港元及基本盈利25百萬港元。

於2024年6月30日，本集團的股東應佔淨資產達359億港元，而本集團的淨對外債務與資產總值比率為25%，仍屬可以接受的水平。於2024年6月30日，本集團的尚未提取信貸額為24億港元，連同現金及銀行結餘756百萬港元，本集團的可用資金為32億港元。董事局認為，本集團能夠滿足營運資金需求，以及應付集團的資本承擔。

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13%，達至40,641百萬港元。

百萬港元	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
於財務狀況報表中股東應佔淨資產	35,891	36,279
將酒店及高爾夫球場的價值調整至 公允價值	5,180	5,186
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(430)	(374)
	4,750	4,812
經調整股東應佔淨資產	40,641	41,091
每股淨資產(港元)	21.53	22.00
經調整每股淨資產(港元)	24.38	24.92

本集團的基本盈利或虧損

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經常性及非營業項目，例如投資物業公允價值的任何變動。為了反映本集團的基本營運表現，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、投資物業重新估值變動及其他非經常性項目的除稅後影響。

截至2024年6月30日止6個月，本集團的股東應佔基本虧損為257百萬港元，而去年同期則錄得基本盈利25百萬港元。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2024	2023
股東應佔(虧損)/盈利	(448)	94
投資物業估值淨虧損/(收益)*	153	(224)
開業前、項目及其他非經常性費用**	38	155
基本(虧損)/盈利	(257)	25

* 包括本集團應佔上海半島酒店重新估值變動，及扣除稅項及非控股股東權益。

** 開業前及項目費用與本集團經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。2023年產生的開業前費用指倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的團隊於開業前產生的招聘、薪酬、市場推廣及行政開支。項目費用指本集團為支持兩個酒店項目的發展而產生的特定開支。儘管兩間酒店已投入營運，但本集團仍需繼續聘用項目團隊，直至所有需要驗收和修整的項目竣工，以及與承辦商和顧問團隊得出最終賬目為止。

損益表

下表概述本集團股東應佔虧損的主要部分。該表應與載於本財務概論第19至22頁的評註一併閱讀。

百萬港元	截至6月30日止6個月		2024/2023 變動
	2024	2023	
收入			
—業務	2,908	2,445	19%
—住宅銷售	1,707	—	不適用
總收入	4,615	2,445	89%
經營成本			
—業務	(2,513)	(1,947)	(29%)
—住宅銷售	(1,522)	—	不適用
總經營成本	(4,035)	(1,947)	107%
除非經常性費用的利息、稅項、 折舊及攤銷前營業盈利	580	498	16%
開業前及項目費用	(38)	(136)	72%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	542	362	50%
折舊及攤銷	(333)	(233)	(43%)
淨融資費用	(366)	(129)	(184%)
應佔合資公司業績	(71)	(71)	—
應佔聯營公司業績	(13)	(8)	(63%)
投資物業公允價值(減值)/增值	(139)	222	不適用
稅項	(68)	(48)	(42%)
本期間(虧損)/盈利	(448)	95	不適用
非控股股東權益	—	(1)	100%
股東應佔(虧損)/盈利	(448)	94	不適用

誠如上文所述，所產生的開業前及項目費用乃為支持倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店項目，與本集團經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。

於截至2024年6月30日止6個月期間的折舊及攤銷上升，主要是由於倫敦半島酒店於2023年9月開業。淨融資費用有所增加，乃因本集團於倫敦半島酒店開業後不再資本化有關該酒店項目的借貸利息。

稅項增加，主要由於東京半島酒店、山頂凌霄閣及山頂纜車的盈利能力有所改善，加上出售倫敦半島住宅公寓所產生的住宅物業發展商稅。

收入

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有12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，兩間由本集團的合資公司持有。除了經營酒店外，本集團亦營運商用物業分部，從事開發及租售豪華住宅公寓，並於亞洲和歐洲的市中心黃金地段出租辦公室及零售物業。本集團第三個業務分部提供旅遊及休閒、零售及批發商品、會所管理及其他服務，包括山頂纜車。

本集團的綜合收入增加89%至4,615百萬港元，主要由於計入出售四套倫敦半島豪華住宅公寓所得收入1,707百萬港元(2023年：零)及倫敦半島酒店於2023年9月投入營運後所產生的額外收入。總計收入(包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額)增加82%至4,931百萬港元。

本集團的總計收入主要來自酒店分部。由於紐約半島酒店於2024年1月開始進行龐大翻新工程，酒店收入大幅減少。此外，鑑於市場狀況疲弱且競爭激烈，芝加哥半島酒店及比華利山半島酒店的收入同告下跌。然而，該等酒店的收入跌幅已被分別於2023年2月及2023年9月開業的伊斯坦堡半島酒店及倫敦半島酒店的所得收入完全抵消。整體而言，酒店分部的收入增加18%至2,490百萬港元。

商用物業分部的收入上升464%至2,142百萬港元，主要由於有關數字計入出售四套倫敦半島豪華住宅公寓所得收入1,707百萬港元。如不包括住宅銷售所得收入，該分部的經常性收入增加14%，主要由於凌霄閣摩天台的訪客增加。整體而言，淺水灣綜合項目依然是該分部租賃業務的最大收入來源，佔分部經常性收入超過60%。

會所與服務分部的收入增加42%至299百萬港元，收入主要來自山頂纜車。

下頁圖表載列以業務分部及地域分部劃分的收入概要。

以業務分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2024/2023 變動
	2024			2023			
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	
酒店	2,174	316	2,490	1,855	259	2,114	18%
商用物業	2,142	-	2,142	380	-	380	464%
會所與服務	299	-	299	210	-	210	42%
	<u>4,615</u>	<u>316</u>	<u>4,931</u>	<u>2,445</u>	<u>259</u>	<u>2,704</u>	82%

以地域分部劃分的收入

百萬港元	截至6月30日止6個月						2024/2023 變動
	2024			2023			
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	
香港	1,124	-	1,124	960	-	960	17%
其他亞洲地區	836	109	945	766	103	869	9%
美國及歐洲	2,655	207	2,862	719	156	875	227%
	<u>4,615</u>	<u>316</u>	<u>4,931</u>	<u>2,445</u>	<u>259</u>	<u>2,704</u>	82%

有關本集團個別業務經營表現的詳情可參閱行政總裁回顧第4至12頁。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利*及其盈利率*

下頁圖表載列以業務分部及地域分部劃分的本集團總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利*概況。

本集團於截至2024年6月30日止6個月錄得總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利620百萬港元。如不包括出售倫敦半島住宅公寓的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利，本集團之總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為435百萬港元(2023年：532百萬港元)。

鑑於新開業的倫敦及伊斯坦堡半島酒店仍處於營運初期，業務並未穩定，加上紐約半島酒店於2024年1月開始進行龐大翻新工程，故對酒店分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率產生了負面影響。

商用物業分部之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下降是由於受倫敦半島住宅公寓影響。如不包括倫敦半島住宅公寓，該分部之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率仍然穩定，維持於42%。

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						2024/2023 變動
	2024			2023			
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	
酒店	218	40	258	330	34	364	(29%)
商用物業	368	-	368	190	-	190	94%
會所與服務	(6)	-	(6)	(22)	-	(22)	73%
	<u>580</u>	<u>40</u>	<u>620</u>	<u>498</u>	<u>34</u>	<u>532</u>	17%

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						2024/2023 變動
	2024			2023			
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	
香港	308	-	308	316	-	316	(3%)
其他亞洲地區	120	28	148	128	22	150	(1%)
美國及歐洲	152	12	164	54	12	66	148%
	<u>580</u>	<u>40</u>	<u>620</u>	<u>498</u>	<u>34</u>	<u>532</u>	17%

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率*

百萬港元	截至6月30日止6個月					
	2024			2023		
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計
酒店	10%	13%	10%	18%	13%	17%
商用物業	17%	-	17%	50%	-	50%
會所與服務	(2%)	-	(2%)	(11%)	-	(11%)
整體利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率*	<u>13%</u>	<u>13%</u>	<u>13%</u>	<u>20%</u>	<u>13%</u>	<u>20%</u>
地域						
香港	27%	-	27%	33%	-	33%
其他亞洲地區	14%	26%	16%	17%	21%	17%
美國及歐洲	6%	6%	6%	8%	8%	8%

* 不包括開業前及項目費用。

投資物業公允價值減值

本集團的投資物業已於2024年6月30日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。未變現重估虧損為139百萬港元，主要由於淺水灣綜合項目的評估市值下跌。

應佔合資公司業績

本集團透過合資公司上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店綜合項目的50%權益。項目由上海半島酒店、商場及毗鄰的半島酒店公寓大樓組成。期內並無出售任何公寓單位，而於報告期末，上海外灘半島酒店有限公司擁有餘下7間持作出售的公寓單位。

本集團亦透過PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT) (一間於土耳其註冊成立的合資公司)間接持有伊斯坦堡半島酒店50%的權益。伊斯坦堡半島酒店於2023年2月開業。由於該酒店仍然需要時間達至穩定的營運階段，故於截至2024年6月30日止6個月內錄得虧損。

本集團應佔該等酒店的虧損淨額為71百萬港元(2023年：71百萬港元)。

應佔聯營公司業績

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13百萬港元(2023年：8百萬港元)。

財務狀況表

本集團的股東應佔淨資產為35,891百萬港元，即每股價值為21.53港元(2023年12月31日：每股22.00港元)。本集團於2024年6月30日及2023年12月31日的資產及負債的主要部分載於下表。

百萬港元	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日	2024/2023 變動
固定資產	48,405	48,832	(1%)
供出售的持有／發展中物業	2,955	4,382	(33%)
其他長期資產	2,712	2,587	5%
衍生金融工具	219	220	(0%)
銀行存款及現金	756	881	(14%)
其他資產	984	967	2%
	56,031	57,869	(3%)
帶利息貸款	(14,811)	(15,914)	7%
租賃負債	(2,620)	(2,733)	4%
其他負債	(2,608)	(2,843)	8%
	(20,039)	(21,490)	7%
淨資產	35,992	36,379	(1%)
代表：			
股東資金	35,891	36,279	(1%)
非控股股東權益	101	100	1%
權益總額	35,992	36,379	(1%)

酒店、商用及其他物業概述

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有12間酒店。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(包括由聯營公司及合資公司持有的物業)的賬面價值與公允價值的概要，載於下頁的列表。

	集團權益	2024年6月30日		2023年12月31日	
		物業的100%價值(百萬港元)			
		公允價值 估值**	賬面值	公允價值 估值**	賬面值
酒店物業*					
香港半島酒店	100%	12,435	9,861	12,322	9,751
倫敦半島酒店	100%	8,141	7,742	8,201	7,811
紐約半島酒店	100%	2,278	1,742	2,129	1,604
王府半島酒店	76.6% [△]	968	964	1,047	1,023
東京半島酒店	100%	1,229	873	1,395	1,004
芝加哥半島酒店	100%	1,227	983	1,227	998
曼谷半島酒店	100%	598	513	642	554
馬尼拉半島酒店	77.4%	43	17	45	26
上海半島酒店 [#]	50%	2,609	1,911	2,706	2,024
伊斯坦堡半島酒店 [#]	50%	2,960	2,960	2,147	2,147
巴黎半島酒店 [#]	20%	4,448	3,964	4,600	4,116
比華利山半島酒店 [#]	20%	2,771	253	2,771	257
		39,707	31,783	39,232	31,315
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	18,219	18,219	18,424	18,424
山頂凌霄閣	100%	1,453	1,453	1,418	1,418
聖約翰大廈	100%	1,122	1,122	1,174	1,174
上海半島住宅公寓	100%	359	359	367	367
21 avenue Kléber	100%	674	674	674	674
The Landmark	70% ^{△△}	9	9	18	18
		21,836	21,836	22,075	22,075
其他物業					
鵝園渡假酒店、高爾夫球場及 空置土地	100%	282	275	282	274
位於泰國的空置土地	100%	87	87	91	91
其他持作自用物業	100%	400	183	403	188
		769	545	776	553
發展中物業					
仰光半島酒店 ^{##}	70%	130	130	122	122
總市值/賬面值		62,442	54,294	62,205	54,065

* 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2024年6月30日這些資產的公允價值相較於2023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，發展中的仰光半島酒店的公允價值接近其賬面值。

供出售的持有／發展中物業

本集團擁有倫敦半島酒店綜合項目100%權益，該項目包括設有190間客房的半島酒店及24套半島豪華住宅公寓。倫敦半島住宅公寓之總樓面面積約為119,000平方呎。2023年下半年共售出10套倫敦半島住宅公寓，2024年上半年則售出另外四套倫敦半島住宅公寓。下表載列倫敦半島住宅公寓之銷售收益，以及截至2024年6月30日止6個月期間供出售的持有物業之變動。

倫敦半島住宅公寓之銷售收益

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2024	2023
出售倫敦半島住宅公寓所得款項	1,707	—
已售倫敦半島住宅公寓的成本	(1,499)	—
直接銷售成本	(23)	—
出售倫敦半島住宅公寓的稅前盈利	<u>185</u>	<u>—</u>

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，該等費用及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2024年6月30日為2,712百萬港元(2023年12月31日：2,587百萬港元)，主要包括本集團於上海半島酒店的50%權益，本集團於伊斯坦堡半島酒店的50%權益及其商標價值，本集團於比華利山半島酒店的20%權益及經營權價值，以及本集團於巴黎半島酒店的20%權益及經營權價值。

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。

現金流量表

下表概述本集團於2024年首6個月之主要現金流動。

百萬港元	截至6月30日止6個月	
	2024	2023
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及住宅銷售)	395	498
稅項支付	(38)	(20)
營運資金變動(不包括與倫敦半島住宅公寓 相關之營運資金變動)	(173)	(7)
現有資產的正常資本開支(不包括項目)	(142)	(98)
	42	373
出售倫敦半島住宅公寓所得款項	1,707	-
扣除正常資本開支後的淨現金流入	1,749	373
項目相關現金流量		
倫敦半島酒店項目的資本開支	(269)	(982)
伊斯坦堡半島酒店合資公司的資本注資	(175)	(269)
山頂纜車升級工程的資本開支	(4)	(52)
紐約半島酒店龐大翻新工程的資本開支	(147)	-
開業前及項目費用	(38)	(136)
項目的現金流出	(633)	(1,439)
扣除融資項目及其他收款前淨現金流入/(流出)	1,116	(1,066)

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察。

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2024年6月底未動用承諾信貸為24億港元。

於期內，淨借貸(不包括租賃負債)減少至141億港元(2023年12月31日：150億港元)，平均信貸到期期限為1.4年(2023年12月31日：1.8年)。淨借貸減少的主要原因是本集團利用出售倫敦半島住宅公寓所得款項逐步償還貸款。於2024年6月30日，本集團的淨對外債務與資產總值比率下降至25%(2023年12月31日：26%)。本集團最近獲得日本信用評級機構頒發長期外幣和本幣計價債務的A級信用評級。

截至2024年6月底，74%的承諾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。

除本集團的已併入綜合財務狀況表借貸外，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，故上述借貸並無納入財務狀況表。如將本集團應佔該等非合併公司的總負債納入計算，於2024年6月30日的總借貸總額(不包括租賃負債)將為159億港元(2023年12月31日：170億港元)。

本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重於2024年6月30日為43%(2023年12月31日：47%)。計入對沖活動後，期內加權平均利率上升至4.72%(2023年12月31日：4.38%)。

流動資金及資本承擔

於2024年6月30日，本集團的尚未提取承諾信貸及銀行存款及現金分別為24億港元及756百萬港元。

考慮到本集團的流動資金狀況，董事局認為，本集團能夠滿足營運資金需求，以及應付於2024年6月30日預計為1,969百萬港元的資本承擔。

綜合損益表－未經審核(百萬港元)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2024	2023
收入	3	4,615	2,445
銷貨成本		(1,690)	(159)
員工薪酬及相關費用		(1,293)	(1,072)
租金及水電		(253)	(230)
其他營業費用		(837)	(622)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		542	362
折舊及攤銷		(333)	(233)
營業盈利		209	129
利息收入		18	6
融資費用	4	(384)	(135)
淨融資費用		(366)	(129)
淨融資費用後(虧損)/盈利	5	(157)	0
應佔合資公司業績		(71)	(71)
應佔聯營公司業績		(13)	(8)
投資物業公允價值(減值)/增值	9(b)	(139)	222
除稅項前(虧損)/盈利		(380)	143
稅項			
本期稅項	6	(66)	(40)
遞延稅項	6	(2)	(8)
本期間(虧損)/盈利		(448)	95
(虧損)/盈利歸屬於：			
本公司股東		(448)	94
非控股股東權益		-	1
本期間(虧損)/盈利		(448)	95
每股(虧損)/盈利，基本及攤薄(港元)	7	(0.27)	0.06

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	
	2024	2023
附註		
本期間(虧損)/盈利	(448)	95
扣除稅項後本期間其他全面收入		
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	45	205
－合資公司的財務報表	65	(225)
－聯營公司的財務報表及借予聯營公司貸款	(13)	11
－酒店經營權及商標	(13)	10
	84	1
現金流量對沖：		
－公允價值的有效部分變動	(67)	107
－由權益轉撥至損益表	65	(55)
	(2)	52
本期間其他全面收入	82	53
本期間全面收入總額	(366)	148
歸屬：		
本公司股東	(366)	147
非控股股東權益	—	1
本期間全面收入總額	(366)	148

綜合財務狀況表－未經審核(百萬港元)

	附註	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
非流動資產			
投資物業		33,010	33,170
其他物業、廠房及設備		15,395	15,662
		<u>48,405</u>	<u>48,832</u>
合資公司權益	9	1,698	1,529
聯營公司權益	11	421	448
酒店經營權及商標	12	439	459
衍生金融工具	13	217	218
遞延稅項資產	14	154	151
		<u>51,334</u>	<u>51,637</u>
流動資產			
存貨		119	114
供出售的持有／發展中物業		2,955	4,382
衍生金融工具	10	2	2
應收貿易賬項及其他應收款項	14	865	853
銀行存款及現金	15	756	881
		<u>4,697</u>	<u>6,232</u>
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項		(1,668)	(1,950)
帶利息貸款	16	(3,694)	(2,504)
本期稅項	17	(129)	(102)
租賃負債		(160)	(149)
		<u>(5,651)</u>	<u>(4,705)</u>
淨流動(負債)／資產		<u>(954)</u>	<u>1,527</u>
資產總值減流動負債		<u>50,380</u>	<u>53,164</u>
非流動負債			
帶利息貸款		(11,117)	(13,410)
應付貿易賬項及其他應付款項	17	(134)	(113)
既定收益退休金承擔淨額	16	(20)	(20)
遞延稅項負債		(657)	(658)
租賃負債		(2,460)	(2,584)
		<u>(14,388)</u>	<u>(16,785)</u>
淨資產		<u>35,992</u>	<u>36,379</u>
股本及儲備			
股本		5,947	5,837
儲備	18	29,944	30,442
本公司股東應佔權益總額		<u>35,891</u>	<u>36,279</u>
非控股股東權益		101	100
權益總額		<u>35,992</u>	<u>36,379</u>

綜合權益變動表—未經審核(百萬港元)

附註	本公司股東應佔						非控股 股東權益	權益總額
	儲備					總額		
	股本	對沖儲備	匯兌及 其他儲備	保留盈利	總儲備			
於2022年12月31日及2023年1月1日的結餘	5,837	290	(443)	30,332	30,179	36,016	104	36,120
截至2023年6月30日止6個月的權益變動								
本期間盈利	-	-	-	94	94	94	1	95
其他全面收入	-	52	1	-	53	53	-	53
本期間全面收入總額	-	52	1	94	147	147	1	148
於2023年6月30日及2023年7月1日的結餘	5,837	342	(442)	30,426	30,326	36,163	105	36,268
截至2023年12月31日止6個月的權益變動								
本期間盈利	-	-	-	52	52	52	1	53
其他全面收入	-	(159)	223	-	64	64	-	64
本期間全面收入總額	-	(159)	223	52	116	116	1	117
支付股息予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
於2023年12月31日及2024年1月1日的結餘	5,837	183	(219)	30,478	30,442	36,279	100	36,379
截至2024年6月30日止6個月的權益變動								
本期間虧損	-	-	-	(448)	(448)	(448)	-	(448)
其他全面收入	-	(2)	84	-	82	82	-	82
本期間全面收入總額	-	(2)	84	(448)	(366)	(366)	-	(366)
批准屬於上一年度的股息	110	-	-	(132)	(132)	(22)	-	(22)
一名附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	1	1
於2024年6月30日的結餘	5,947	181	(135)	29,898	29,944	35,891	101	35,992

8(a)

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

2024 2023

營業項目		
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	542	362
支付稅項	(38)	(20)
扣除營運資金變動前的營業項目的淨現金收入	504	342
與已售倫敦半島住宅公寓有關的營運資金變動金額	1,499	–
其他營運資金變動金額	(150)	(7)
營業項目的淨現金收入	1,853	335
投資項目		
倫敦半島酒店綜合項目的發展成本	(269)	(982)
山頂纜車升級工程的資本開支	(4)	(52)
注入伊斯坦堡半島酒店合資公司的股本	(175)	(269)
紐約半島酒店大型翻新項目的資本開支	(147)	–
營業資產的資本開支	(142)	(98)
聯營公司收款	5	5
一名附屬公司非控股股東出資	1	–
投資項目的淨現金支出	(731)	(1,396)
融資項目		
利息收入	12	7
利息及其他融資費用	(356)	(279)
存放存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額	(35)	(11)
銀行借貸淨(減少)/增加	(768)	1,460
支付租賃租金的資本部分	(14)	(38)
支付租賃租金的利息部分	(76)	(47)
支付股息予本公司股東	(22)	–
融資項目的淨現金(支出)/收入	(1,259)	1,092
現金及現金等價物淨增加	(137)	31
於1月1日的現金及現金等價物	720	570
匯率變動的影響	(23)	(4)
於6月30日的現金及現金等價物(附註)	560	597

附註 現金及現金等價物分析

於6月30日

2024 2023

帶利息銀行存款	408	284
銀行存款及現金	348	339
銀行存款及現金總額	756	623
減：存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款	(196)	(26)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	560	597

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331百萬港元之銀行存款(2023年12月31日：332百萬港元)，乃須受當時監管條例及外匯限制所限。

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2024年8月7日獲本公司董事局授權刊發。

中期財務報告已按照2023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，該闡釋有助了解本集團自刊發2023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。

中期財務報告所載有關截至2023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2023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

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：

- 將負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債—香港會計準則第1條的修訂
- 售後回租之租賃負債—香港財務報告準則第16條的修訂
- 供應商融資安排—香港會計準則第7條及香港財務報告準則第7條的修訂

上述會計政策變動對本集團財務報告並無重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

3. 分部報告(百萬港元)

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

酒店 此分部包括由經營酒店、出租酒店大樓內商場及辦公室物業等產生的收益。

商用物業 此分部從事開發及租售豪華住宅公寓、出租零售及辦公室物業(非位於酒店物業內者)，以及於該等物業經營的餐廳業務。

會所與服務 此分部從事經營高爾夫球場、山頂纜車、餐飲產品批發和零售、洗衣服務以及為會所提供管理及顧問服務。

並無任何經營分部合併，以組成須匯報分部。

3. 分部報告(百萬港元)續

(a) 分部業績(百萬港元)

本集團截至2024年及2023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	
	截至6月30日止6個月							
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
須匯報分部收入(見以下)	<u>2,174</u>	<u>1,855</u>	<u>2,142</u>	<u>380</u>	<u>299</u>	<u>210</u>	<u>4,615</u>	<u>2,445</u>
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的 須匯報分部營業盈利/(虧損)	218	330	368	190	(6)	(22)	580	498
折舊及攤銷	<u>(278)</u>	<u>(181)</u>	<u>(8)</u>	<u>(9)</u>	<u>(47)</u>	<u>(43)</u>	<u>(333)</u>	<u>(233)</u>
未計開業前及項目費用及其他非 經常性費用的分部營業盈利/(虧損)	(60)	149	360	181	(53)	(65)	247	265
開業前及項目費用及其他非經常性 費用	<u>(38)</u>	<u>(136)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(38)</u>	<u>(136)</u>
分部營業盈利/(虧損)	<u>(98)</u>	<u>13</u>	<u>360</u>	<u>181</u>	<u>(53)</u>	<u>(65)</u>	<u>209</u>	<u>129</u>
分部收入分析：								
	2024				2023			
	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	-	1,122	-	1,122	-	897	-	897
-餐飲	608	-	-	608	526	-	-	526
-商場及辦公室	-	17	256	273	-	17	249	266
-其他	116	55	-	171	114	52	-	166
	<u>724</u>	<u>1,194</u>	<u>256</u>	<u>2,174</u>	<u>640</u>	<u>966</u>	<u>249</u>	<u>1,855</u>
商用物業								
-住宅物業	-	30	199	229	-	20	176	196
-辦公室	-	8	44	52	-	6	44	50
-商場及其他	98	17	39	154	85	14	35	134
-住宅公寓的出售	1,707	-	-	1,707	-	-	-	-
	<u>1,805</u>	<u>55</u>	<u>282</u>	<u>2,142</u>	<u>85</u>	<u>40</u>	<u>255</u>	<u>380</u>
會所與服務								
-高爾夫球會	24	34	-	58	22	36	-	58
-經營山頂纜車	147	-	-	147	85	-	-	85
-半島商品	60	-	-	60	38	-	-	38
-其他	32	2	-	34	27	2	-	29
	<u>263</u>	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>299</u>	<u>172</u>	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>210</u>
總計	<u>2,792</u>	<u>1,285</u>	<u>538</u>	<u>4,615</u>	<u>897</u>	<u>1,044</u>	<u>504</u>	<u>2,445</u>

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

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2024年6月30日及2023年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
須匯報分部資產		
酒店	28,727	28,756
商用物業	24,999	26,654
會所與服務	1,176	1,207
	<u>54,902</u>	<u>56,617</u>
不予分類資產		
衍生金融工具	219	220
遞延稅項資產	154	151
銀行存款及現金	756	881
綜合資產總值	<u>56,031</u>	<u>57,869</u>

4. 融資費用(百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2024	2023
銀行貸款利息	425	369
租賃負債利息	67	69
其他貸款成本	16	17
按攤銷成本入賬的金融負債的利息支出總額	<u>508</u>	<u>455</u>
衍生金融工具：		
－現金流量對沖，轉撥自權益	(77)	(64)
	<u>431</u>	<u>391</u>
減：利息支出资本化至		
－發展中物業*	(47)	(234)
－使用權資產#	—	(22)
	<u>384</u>	<u>135</u>

* 貸款成本按平均5.59% (2023年：4.03%) 資本化。

租賃負債利息按零平均率(2023年：4.8%) 資本化。

5. 淨融資費用後(虧損)/盈利(百萬港元)

淨融資費用後(虧損)/盈利乃經扣除以下項目後計算：

	截至6月30日止6個月	
	2024	2023
銷貨成本		
—住宅公寓	1,499	—
—其他	191	159
攤銷	6	6
折舊		
—自有物業、廠房及設備	302	204
—使用權資產	25	23
	<u>25</u>	<u>23</u>

6. 稅項(百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2024	2023
本期稅項		
香港利得稅	44	27
海外稅項	22	13
	<u>66</u>	<u>40</u>
遞延稅項		
有關重估海外投資物業的遞延稅項 負債淨額增加/(減少)	3	(2)
有關已確認稅項虧損的遞延稅項 資產增加	(22)	(13)
有關其他暫時差額的遞延稅項 負債淨額增加	21	23
	<u>2</u>	<u>8</u>
	<u>68</u>	<u>48</u>

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以16.5% (2023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(虧損)/盈利

(a) 每股(虧損)/盈利—基本

	截至6月30日止6個月	
	2024	2023
本公司股東應佔(虧損)/盈利(百萬港元)	(448)	94
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,650	1,649
每股(虧損)/盈利(港元)	<u>(0.27)</u>	<u>0.06</u>
	2024	2023
	(百萬股)	(百萬股)
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	1	—
於6月30日的已發行股份加權平均數	<u>1,650</u>	<u>1,649</u>

(b) 每股(虧損)/盈利—攤薄

截至2024年及2023年6月30日止期間並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

8. 股息(百萬港元)

(a) 屬於上一財政年度，並於中期期間核准及支付予本公司股東的股息

	截至6月30日止6個月	
	2024	2023
屬於上一財政年度，並於中期期間 核准及支付末期股息每股8港仙	<u>132</u>	<u>—</u>

就2023年度末期股息而言，登記地址並非位於澳洲及美國的股東可選擇以股代息。持有本公司已發行股本約83%的股東已選擇按以股代息方式收取他們有權獲享的2023年度末期股息。因此，本公司於2024年6月發行及配發約18百萬股新股。

(b) 中期期間開始前或結束後並無宣派截至2024年及2023年6月30日止期間的股息。

9. 投資物業、其他物業、廠房及設備(百萬港元)

(a) 購入及出售

於截至2024年6月30日止6個月期間，本集團購入成本為406百萬港元的固定資產項目，其中153百萬港元來自倫敦半島酒店的發展項目，150百萬港元來自紐約半島酒店(主要涉及酒店翻新工程)。於截至2024年及2023年6月30日止6個月期間出售之物業、廠房及設備項目的價值不高。

(b) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2024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2023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物業所在地區及所屬類別擁有新近及相關經驗。於報告日期進行估值時，本集團已與估值師商討估值假設及估值結果。

由於進行重估，投資物業錄得重估淨虧損139百萬港元(截至2023年6月30日止6個月：重估淨盈餘222百萬港元)，有關款項已計入綜合損益表。

10. 供出售的持有／發展中物業

本集團擁有倫敦半島酒店綜合項目100%的權益，該項目包括設有190間客房的半島酒店及24套半島豪華住宅公寓。地盤整體土地面積約為67,000平方呎，半島住宅公寓總樓面面積約為119,000平方呎。

期內，共有4套半島住宅公寓移交予買家，相關存貨賬面值為1,499百萬港元，並已於綜合損益表中列作銷貨成本。

上述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客戶賬戶持有。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。

11. 合資公司權益 (百萬港元)

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
應佔淨資產	1,240	1,071
借予合資公司貸款 (附註11(b))	458	458
	1,698	1,529

(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 (2023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	5,843,197,428 土耳其里拉 (2023年12月31日： 4,473,197,428 土耳其里拉)	50%	酒店投資

* 上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店100%權益。

** PIT持有伊斯坦堡半島酒店100%權益，該酒店已於2023年2月14日開業。

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

(c) 上海外灘半島酒店有限公司已抵押其物業(包括其土地使用權)，以作為1,200百萬人民幣(1,289百萬港元)信貸額的抵押品(2023年12月31日：1,220百萬人民幣(1,341百萬港元))。於2024年6月30日，已提取貸款為944百萬人民幣(1,013百萬港元)(2023年12月31日：954百萬人民幣(1,048百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,094百萬人民幣(2,249百萬港元)(2023年12月31日：2,156百萬人民幣(2,369百萬港元))。

12. 聯營公司權益(百萬港元)

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
聯營公司權益	421	448

(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383百萬港元(2023年12月31日：413百萬港元)。該等貸款乃按本集團於19 Holding持有的股權比例提供，按2.9%(2023年：2.9%)的利率計息，應於2027年12月償還。
- (c) Majestic已將其酒店物業抵押，作為227百萬歐元(1,898百萬港元)(2023年12月31日：227百萬歐元(1,963百萬港元))信貸額的抵押品。於2024年6月30日，已提取貸款為227百萬歐元(1,898百萬港元)(2023年12月31日：227百萬歐元(1,963百萬港元))。於2024年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為474百萬歐元(3,963百萬港元)(2023年12月31日：476百萬歐元(4,116百萬港元))。
- (d) BHP的酒店物業已抵押予獨立金融機構，作為BHP獲授107百萬美元(835百萬港元)(2023年12月31日：110百萬美元(858百萬港元))信貸額的抵押品。於2024年6月30日，已提取貸款為107百萬美元(835百萬港元)(2023年12月31日：110百萬美元(858百萬港元))。於2024年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為32百萬美元(254百萬港元)(2023年12月31日：33百萬美元(257百萬港元))。

13. 酒店經營權及商標(百萬港元)

	2024
成本	
於1月1日	696
匯兌調整	(16)
於6月30日	680
累計攤銷	
於1月1日	(237)
匯兌調整	3
期內攤銷	(7)
於6月30日	(241)
賬面淨值	439

酒店經營權及商標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，以及就獲取伊斯坦堡半島酒店的若干商標應佔的成本。酒店經營權及商標的攤銷將分別按比華利山半島酒店、巴黎半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的相關經營期以直線法扣除。

期內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

14. 衍生金融工具(百萬港元)

	2024年 6月30日		2023年 12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	219	-	220	-
	219	-	220	-
減：一年內清償部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	2	-	2	-
	2	-	2	-
一年後清償部分	217	-	218	-

15. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
應收貿易賬項	350	409
租約按金、預付費用及其他應收款項	480	390
訂約資產	29	50
可收回稅項	6	4
	<u>865</u>	<u>853</u>

本集團預期於超過一年後收回或確認作支出的應收貿易賬項及其他應收款項為161百萬港元(2023年12月31日：178百萬港元)。預期餘下應收貿易賬項及其他應收款項均會於一年內收回或確認作支出。

由於本集團客戶眾多，故信貸風險並不集中。本集團維持既定信貸政策，以確保信貸只提供予擁有良好信貸記錄的客戶。在本集團經營租約的租金收入方面，一般會預先收取租金和持有充足的租約按金以抵銷潛在的信貸風險。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2024年 6月30日	於2023年 12月31日
本期	<u>305</u>	<u>344</u>
逾期少於一個月	16	22
逾期一至三個月	14	15
逾期超過三個月但少於12個月	15	28
逾期金額	<u>45</u>	<u>65</u>
	<u>350</u>	<u>409</u>

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項，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2024年 6月30日	於2023年 12月31日
應付貿易賬項	136	169
應付利息	40	43
應付物業、廠房及設備及供出售的 發展中物業款項	171	264
租客按金	340	339
賓客按金及禮券	226	203
其他應付款項	889	1,045
按攤銷成本計量的金融負債	1,802	2,063
減：應付貿易賬項及其他應付款項的 非流動部分	(134)	(113)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	<u>1,668</u>	<u>1,950</u>

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203百萬港元(2023年12月31日：209百萬港元)。預期餘下的應付貿易賬項及其他應付款項均會於一年內清償或確認作收入或於接獲通知時償還。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
少於三個月	119	137
三至六個月	15	28
超過六個月	2	4
	<u>136</u>	<u>169</u>

17. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於 2024 年 6 月 30 日	於 2023 年 12 月 31 日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環信貸	17,126	19,160
未承諾貸款額(包括銀行透支)	220	232
	<u>17,346</u>	<u>19,392</u>
於6月30日/12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環信貸	14,693	15,801
未承諾貸款額(包括銀行透支)	151	156
	<u>14,844</u>	<u>15,957</u>
減：未攤銷融資費用	(33)	(43)
	<u>14,811</u>	<u>15,914</u>
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	3,694	2,504
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及 銀行透支	-	-
	<u>3,694</u>	<u>2,504</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	8,810	9,414
二至五年	2,340	4,039
五年以上	-	-
	<u>11,150</u>	<u>13,453</u>
減：未攤銷融資費用	(33)	(43)
長期銀行貸款的非流動部分	11,117	13,410
帶利息貸款總額	<u>14,811</u>	<u>15,914</u>

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2024年6月30日		於2023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	18	110	—	—
於2024年6月30日／ 2023年12月31日	1,667	5,947	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2024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)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。

20. 承擔(百萬港元)

於2024年6月30日尚未列入中期財務報告內的尚未償還資本承擔如下：

	於2024年6月30日			於2023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
資本承擔：						
現有物業	39	547	586	109	646	755
大型翻新及酒店發展項目	89	1,189	1,278	43	1,491	1,534
	<u>128</u>	<u>1,736</u>	<u>1,864</u>	<u>152</u>	<u>2,137</u>	<u>2,289</u>
本集團應佔的合資公司及 聯營公司資本承擔	51	54	105	105	67	172
	<u>179</u>	<u>1,790</u>	<u>1,969</u>	<u>257</u>	<u>2,204</u>	<u>2,461</u>

21. 重大關聯人士交易

2019年7月19日，本公司旗下間接全資附屬公司Peninsula London, LP (PLL) 訂立協議，以代價28.75百萬英鎊(284百萬港元)向Hyde Park Properties Limited (HPPL) 出售倫敦半島住宅公寓高層的一個單位。訂立該協議時，HPPL由本公司非執行主席及主要股東米高嘉道理爵士擁有及控制。完成有關出售事項前，米高嘉道理爵士經PLL同意，將HPPL的擁有權及控制權轉讓予嘉道理家族若干成員(其中包括本公司非執行董事及主要股東斐歷嘉道理先生)，HPPL現時仍由該等人士擁有及控制。於截至2024年6月30日止期間，出售事項已告完成，而PLL所得款項28.75百萬英鎊已在本公司綜合損益表內確認為收入。

除上述關聯人士交易及本集團於截至2023年12月31日止年度的年度財務報告中所披露交易性質者外，本集團於截至2024年6月30日止6個月期間並無其他重大關聯人士交易。

企業管治及其他資料

企業管治

董事局堅信，深厚的企業文化配合與其一致的集團目標、價值觀和策略，是集團取得經濟成就和持續增長的關鍵因素。為此，我們採用經董事局領導下的管治架構，旨在於業務各層面所作出的決策中加強及培養企業文化。透過實踐此管治架構，確保整個組織貫徹落實我們的價值觀及領導層的作為，董事局對促進集團的生產力、加強品牌影響力及聲譽發揮重要作用，為股東創造正面而長遠的價值。

2023年報的管治章節重申董事局及高級管理人員對本集團高水平企業管治的承諾，而這承諾也是本集團建立深厚的企業文化的基石。

聯交所上市規則附錄C1企業管治守則(管治守則)構成香港上海大酒店企業管治守則(香港上海大酒店守則)的基礎。董事局認同管治守則的相關原則，該等原則已應用於本公司的企業管治架構及常規，詳情載於2023年報的管治章節。本公司於截至2024年6月30日止6個月內均遵守管治守則的所有守則條文及建議最佳常規，惟刊發季度財務業績及披露個別高級管理人員薪酬除外(如2023年報第182頁企業管治報告所載)。

風險管理和內部監控

有效的風險管理在全面實現本集團的策略目標上擔當著重要角色，該目標旨在確保業務長遠能靈活應變、提升旗下資產組合的質素、提供最高水準的尊尚服務、秉持誠信的優良傳統，以及尊重歷史傳承。本集團的風險管治方針及主要風險詳情已披露於2023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2024年上半年並無發現任何可能嚴重影響本集團營運、財務匯報及合規監控的有效性之事宜，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

集團的可持續發展策略「尊尚傳承2030願景」(「2030願景」)推出至今已有十載，這項策略將企業責任及可持續發展融入更廣泛的業務策略之中，務求發揮我們的業務優勢，專注於需要密切關注的重大議題。我們期望透過「2030願景」，專注於與業務相關的三大範疇，包括(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，致力解決業務和社會上的關鍵議題，並以10個發展目標作為實現「2030願景」的基礎。詳情請參閱我們在網上發布的2023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上市規則附錄C2環境、社會及管治報告指引(ESG指引)所載條文編製。為符合國際最佳常規，深入剖析特定行業主題以及其他可持續發展議題，企業責任及可持續發展報告亦參考全球報告倡議組織的可持續發展報告標準(GRI標準)、氣候相關財務披露工作小組(TCFD)的建議、可持續發展會計準則委員會(SASB)，以及國際永續準則委員會(ISSB)的國際財務報告準則第2號—氣候相關披露要求(ISSB氣候準則)編製，香港聯交所亦參考ISSB氣候準則以加強氣候相關資訊披露。畢馬威會計師事務所獲委託，就企業責任及可持續發展報告所選資料執行了有限保證的鑒證業務工作，並以此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告登載於本公司及聯交所網站。

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2024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

所有董事均根據本公司董事進行證券交易的守則(證券守則)進行本公司證券交易，證券守則條款的嚴格程度不遜於聯交所上市規則附錄C3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。所有董事在進行相關交易前均須獲得批准。

所有董事確認於截至2024年6月30日止6個月內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(包括高級管理人員和主要職務主管)可能會不時知悉內幕消息，故本公司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適用於指定僱員的本公司證券交易守則所載的規定準則。

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2024年6月30日止6個月的中期股息(2023年：零)。

中期報告

本公司中期報告將約於2024年8月21日上載至本公司及聯交所網站，並發送予各股東。

承董事局命
執行董事兼公司秘書
廖宜菁

香港，2024年8月7日

於本公告日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

非執行主席
米高嘉道理爵士

非執行副主席
包立賢

執行董事
董事總經理兼行政總裁
郭敬文

企業及管治總裁
廖宜菁

財務總裁
Keith James Robertson

營運總裁
羅瑞思

非執行董事
高富華
陸士傑
斐歷嘉道理
龔兆朗
包華

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