

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



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

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

2020 年全年業績

財務摘要	2020	2019	% 變動
百 萬 港 元			
收入	2,710	5,874	(54%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	(61)	1,390	不適用
股東應佔(虧損)/盈利	(1,940)	494	不適用
基本(虧損)/盈利	(864)	480	不適用
股東資金	36,844	39,054	(6%)
淨對外借貸	10,662	6,827	56%
每股(虧損)/盈利(港元)	(1.18)	0.30	不適用
每股基本(虧損)/盈利(港元)	(0.53)	0.30	不適用
經審核每股淨資產(港元)	22.34	23.90	(7%)
經調整每股淨資產(港元)	24.63	26.20	(6%)

- 本集團業績受到新型冠狀病毒疫情的嚴重影響，今年有多家酒店物業須長時間暫停營業。
- 股東應佔虧損包括物業估值虧損732百萬港元及伊斯坦堡半島酒店及馬尼拉半島酒店的減值撥備329百萬港元。
- 倫敦半島酒店、伊斯坦堡半島酒店以及仰光半島酒店的工程因受新型冠狀病毒對建築工人及供應鏈的影響而延遲，但倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店的興建仍能取得進展，並預期可於2022年開業。緬甸的政局變化導致軍方於2021年2月1日宣布該國進入為期一年的緊急狀態。我們深切關注最近發生的暴力和動亂情況，並會考慮需要採取的即時行動，和繼續評估此項目有關的長期決策。
- 本集團的承諾信貸及銀行存款相當充裕，足以支付集團已承諾的項目投資(包括新建的酒店項目)，也可以應付未來兩年的現金需要。
- 泰國合資公司安排重組後，本集團自2020年10月起全權擁有曼谷半島酒店及其周邊土地，而本集團不再擁有泰國鄉村俱樂部的股權。

財務摘要

	2020	2019	增加／ (減少)
綜合損益表 (百萬港元)			
收入	2,710	5,874	(54%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	(61)	1,390	不適用
營業(虧損)／盈利	(614)	801	不適用
股東應佔(虧損)／盈利	(1,940)	494	不適用
每股(虧損)／盈利 (港元)	(1.18)	0.30	不適用
基本(虧損)／盈利*	(864)	480	不適用
股息	–	212	(100%)
每股股息 (港仙)	–	13	(100%)
股息比率 (倍)**	不適用	2.3x	不適用
利息保障倍數 (倍) [△]	-14.6x	20.5x	不適用
現金利息保障倍數 (倍) ^{△△}	-1.2x	10.4x	不適用
加權平均利率	1.9%	2.2%	(0.3pp)
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	53,679	53,061	1%
經審核股東應佔淨資產	36,844	39,054	(6%)
經調整股東應佔淨資產 [#]	40,607	42,808	(5%)
經審核每股淨資產 (港元)	22.34	23.90	(7%)
經調整每股淨資產 (港元) [#]	24.63	26.20	(6%)
淨對外借貸	10,662	6,827	56%
營業資金與淨對外債務比率 ^{##}	-4%	18%	不適用
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	29%	17%	12pp
淨對外債務與資產總值比率	20%	13%	7pp
綜合現金流量表 (百萬港元)			
扣除營運資金變動的稅前營業 淨現金(支出)／收入	(61)	1,390	不適用
現有資產的資本性開支	(399)	(564)	(29%)
新項目及投資的資本性開支	(1,771)	(1,330)	33%
股價資料 (港元)			
最高股價	8.91	12.08	
最低股價	5.62	7.35	
於年結日的收市股價	6.90	8.35	

* 基本(虧損)／盈利不包括未變現物業重新估值變動的除稅後影響以及減值撥備的影響。

** 股息比率乃按基本盈利除以股息計算。

△ 利息保障倍數按營業(虧損)／盈利除以淨利息計算，不包括租賃負債利息。

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

經調整股東應佔淨資產及經調整每股淨資產乃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。

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

pp 代表百分點。

行政總裁策略回顧

1. 應對新型冠狀病毒危機

對本公司而言，2020年是極其艱難的一年。新型冠狀病毒(下稱「新冠病毒」)所造成如此嚴重而且長期和廣泛的影響，實在令人始料不及。根據世界旅遊業理事會(WTTC)的數據，全球旅遊業遭到重創，全年共失去超過143百萬個工作崗位。儘管我們的基本信念是只要全球經濟復甦，高端豪華酒店的需求將會恢復，但我們預期在可見的未來，全球旅遊限制令、檢疫和安全問題仍將繼續限制人們出行，而全面復甦將需時數年。

疫情嚴重影響我們位於全球絕大部分的資產組合，尤其是與酒店和旅遊相關的資產。我們在大中華地區以外的酒店在2020年初表現強勁，但隨後疫情在全球蔓延，市場需求急劇下降。2020年3月，我們暫時關閉了位於紐約、芝加哥、巴黎、東京、曼谷和馬尼拉的酒店以及泰國鄉村俱樂部和鵝園高爾夫球會。東京半島酒店和高爾夫球會在6月重新開放；芝加哥半島酒店於7月重開；曼谷半島酒店和馬尼拉半島酒店也在11月重開。紐約半島酒店現仍處於暫時歇業狀態，而巴黎半島酒店則於2021年3月重開。

香港市場在2019年及2020年初經歷嚴重的社會動盪和大規模示威活動，酒店業面對的形勢尤其嚴峻。由於本集團的大部分盈利來自香港，我們不得不緊急實施全面節約成本和財務管理措施，包括減省員工薪酬及相關費用、存貨和其他營運費用。我們的成本總計較去年同期節約38%。

在這次危機中，本集團的負債水平較低且流動資金性較為充裕，我們更進一步安排融資以應付運營現金支出。我們亦已採取措施減少運營現金開支，因此認為目前的財務資源足以應付集團未來兩年的運營現金需要。

運營方面，我們以賓客和員工的安全為先，進一步制定更為嚴格的衛生和安全規定。我們推出「本地度假」(Staycation)優惠，並在當地法規允許的範圍內提供外賣餐點服務，以盡量與賓客保持聯繫及推動當地的業務。為支持我們所在的社區，我們為前綫醫護和急救人員提供免費膳食，並與當地慈善機構合作，推行全球性的「買一送一饋贈餐膳」計劃，以幫助當地城市的露宿者和有需要人士。

為了在節約成本與員工福利之間取得平衡，我們詳細檢視各個市場環境及當地狀況，以分析應如何關顧員工。我們了解到全球疫情給員工帶來諸多苦難，其中部分員工感染了病毒，也有部分人的親屬染疫離世。年內，我們推出了網上培訓課程，以激勵員工並與他們保持聯繫。課程著重心理健康以及精神壓力與焦慮管理，並就居家工作及如何保持健康提供建議，分享有關衛生和自我保健的最佳方式。我們更加強了員工健康福利計劃，加入心理和諮詢服務，以支援員工在疫情下的心理健康。

不幸的是，全球酒店業的就業率受到尤為嚴重的打擊。儘管我們已竭力盡量保留工作職位，但仍不得不在年內裁減部分員工及安排休假，並要求員工自願放取無薪假期，對此我們深表遺憾。在可行的情況下，倘若必須裁員，我們會盡可能延長有關員工的醫療福利和健康保險之有效期，以盡量減輕他們的財務負擔。本人衷心感謝全體員工在逆境中表現的理解、支持和敬業工作。對於已休假或裁減的員工，我們希望在業務恢復正常後能夠重新僱用他們。

本公司擁有超過150年的悠久歷史，歷經多次危機。作為長期投資者，我們一直堅韌不拔，必定能夠度過這次逆境。本人堅信，我們將在未來幾年再創佳績。我們仍然專注在倫敦、伊斯坦堡和仰光建造新的半島酒店以及山頂纜車升級工程等發展計劃。雖然這些項目因疫情關係而有所延誤，但我們就項目做出的承諾並無改變。

我們在年內經歷艱難困境，但各位同僚始終保持敬業工作和齊心協力的精神。本人堅信，我們定能安然度過逆境，實力更勝從前。我們的長期願景是業務策略的核心。下文將會概述這項策略的重心，以供股東參考。

2. 歷史、願景及發展策略

香港上海大酒店有限公司秉承超過150年的的傳統，自1866年創立以來，我們在香港以及世界各地市場曾經歷多次影響深遠的政治和經濟變動，惟本公司始終秉承以下的核心理念和價值觀：

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

這些價值觀已昇華成為本公司精簡清晰的願景，而發展、擁有和經營少數享譽全球的頂級酒店與豪華物業，亦是我們一直堅守的經營理念。

當中的關鍵策略是堅持全資或合資持有每間酒店的股權，以便維持適當程度的監察，掌控各酒店項目的設計、質素、營運和資本支出。我們著眼於長遠發展，致力維持及提升資產及營運質素，冀望憑藉各物業長期的資本增值及經營收入持續增長，為股東創造可觀回報。

集團的旗艦物業香港半島酒店是最佳例證，酒店於1928年落成時，建設成本達3百萬港元，在當年確實是為數不菲的投資，而如今物業估值已升至120億港元。

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

曼谷半島酒店擁有權的最新進展

我們於2020年8月與泰國合作夥伴達成協議，香港上海大酒店全權擁有曼谷半島酒店及其周邊土地，而本集團不再擁有泰國鄉村俱樂部的股權和就其營運承擔任何責任。在嚴峻的全球及泰國市場環境下，加上與合作夥伴之間的法律糾紛，讓我們作出這項艱難的決策。我們對於不再擁有及經營泰國鄉村俱樂部深感遺憾，並衷心感謝有關員工在過去24年運營期間努力不懈的支持和敬業盡職，將該俱樂部打造成泰國國內的頂級高爾夫球會之一。我們將繼續維持對曼谷半島酒店進行長期投資的承諾。

3. 業務概覽

本集團目前在香港、上海、北京、東京、紐約、芝加哥、比華利山、巴黎、曼谷和馬尼拉擁有並經營10間半島酒店。多年以來，我們持續作出重大投資提升這些物業的質素和狀態，例如先後於2014年、2016年及2017年完成香港半島酒店、芝加哥半島酒店及王府半島酒店的龐大翻新工程。目前，我們正在推進業務拓展的鴻圖計劃，分別在倫敦、伊斯坦堡和仰光投資三個新的半島酒店發展項目。

我們的策略是每個城市只營運一間半島酒店，而且也有實力放眼於長遠的房地產資本增值。集團旗下的酒店均被視為所在城市的標誌性資產，其價值會隨著年月上升，與此同時，作為酒店綜合項目其中一部分的購物商場或住宅公寓亦會帶來額外回報。我們與共同擁有資產的夥伴建立長期合作關係，這些夥伴同樣重視建立優質長期資產的裨益。集團的目標，是建立一群願意支付較高費用以享受尊尚產品和服務的長年忠實客戶基礎。為達到此目標，我們會提供卓越而細緻的個人化服務作招徠。

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

半島商品有限公司負責開發及分銷半島商品，包括馳名的半島月餅、精製手工巧克力及頂級茶葉。我們在中國、亞洲及美國主要大城市、香港國際機場及部份半島酒店開設半島精品店。2020年，我們共有六家新零售商店開業。

山頂纜車同屬會所及服務分部，由本集團經營達130年之久，是香港最受歡迎的旅遊景點之一。山頂纜車現正進行升級工程，項目涉資734百萬港元，由公司內部出資，預期2021年竣工。

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

4. 財務業績及財務規劃

我們身兼持有人和經營者身份的業務模式需要大量資本，但也賦予我們適當程度的控制權或與其他股東共同擁有的控制權，可決定提升現有的資產質素以及投資新發展項目，確保產品素質達到一致的高標準，同時能為賓客提供度身訂造的獨特體驗。

有賴我們持續投資及提升物業資產質素，本公司經重估後的每股淨資產值在過去20年內增長超過一倍，於2020年達每股24.63港元。

我們現正投資於未來，來年的重點工作是確保倫敦、伊斯坦堡和仰光的半島酒店項目順利落成，而山頂纜車升級工程亦能順利竣工。由於新冠病毒疫情爆發，所有項目均受到建築工人不足和供應鏈中斷的影響，我們預期會出現延誤，而項目預算也可能會有所增加。

這些項目需要龐大資本投入，目前預計未來兩年所需金額為58億港元，我們一直審慎監控公司的財務狀況，並持續積極主動估算未來資金的需要。我們維持充足的現金儲備，並獲主要金融機構批出充裕借貸額度，確保公司有充足資金推行發展項目。計及需要承擔的新開發項目等財務責任，我們目前的淨債務與總資產比率為20%，這屬於可以接受的水平。

由於疫情對我們的業務造成嚴重影響，本集團於2020年的財務業績並不理想，綜合利息、稅項、折舊及攤銷前盈利虧損(包括本集團實際應佔其聯營公司及合資公司的利息、稅項、折舊及攤銷前盈利)為53百萬港元，而去年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為1,510百萬港元，股東應佔虧損為1,940百萬港元，而去年同期則為股東應佔盈利494百萬港元。本年度虧損包括重估本集團投資物業後所產生的虧損、馬尼拉半島酒店的減值撥備以及本集團應佔伊斯坦堡酒店開發項目的減值撥備，合共總計1,061百萬港元。不包括重估投資物業的變動及減值撥備的除稅後影響，我們的基本虧損為864百萬港元，而2019年的基本盈利為480百萬港元。

5. 推動業務發展

我們認為，即使時代變遷，豪華酒店的基本要素亦無改變。本人深信，當疫情過去後，市場對優質服務的需求將會復甦。

本集團多元化的資產組合有助平衡酒店業的週期性。年內，我們的主要策略是吸引及挽留位於香港、北京和上海地區的商場零售租戶，並得到租戶的踴躍反應，新租賃的簽約情況十分理想。儘管商業環境欠佳，香港豪華住宅租賃市場疲弱，但淺水灣是南區公認最受歡迎的豪華住宅區之一，我們的租賃合同相對保持穩定。

酒店方面，雖然部分物業暫停營業，但我們採取與賓客維持交流的策略，聆聽他們的需要，並推出創新的網上促銷活動以及在社交媒體的互動。我們明白大部分常客的出行受阻，故改為以本地市場為主的營銷策略，向半島酒店賓客推介當地美食、藝術、時尚、文化、健康和社區，讓他們得到「本地旅遊」的體驗。

我們於6月份推出網上專頁，介紹我們如何應對新冠病毒的衛生與安全規定，包括餐桌擺放的距離、員工佩戴口罩和體溫檢測等，以保障賓客和員工的安全、健康和福祉。

我們在2020年下半年推出一系列「半島承諾」新禮遇，其中包括讓賓客靈活入住及延長退房時間的「半島時間」項目。其他禮遇包括蘊含全新訂製香氣的環保客房盥洗用品；在我們的peninsula.com網站進行直接預訂可獲相連客房保證；靈活預訂及取消政策；可供訂購禮品卡的網上平台；以及免接觸的禮賓服務。

我們旗下所有10間營運中的半島酒店連續兩年榮獲《福布斯》五星評級。我們為賓客提供的貼心服務得到眾多知名刊物和機構的認可和多項榮譽，我們對此深感欣慰。

除了貼心的個人化服務外，我們亦明白必須為賓客提供最先進的科技與平台，才可讓賓客享受到稱心而暢順的入住體驗。我們自設內部研發部門，專門負責設計客房科技。我們於2016年成立科技督導委員會，其廣泛職責包括研發「未來的酒店客房」概念、研究機器人和數據分析、空氣淨化系統和行為分析，旨在優化個人化的服務。我們在2020年專注於衛生和安全科技，並將繼續探索如何融合科技與業務，同時保持為賓客提供理想的個人化服務。

我們的酒店規模相對較小，但正好創造了有利條件讓員工專注為每位賓客提供切合其個人喜好的尊貴服務。然而，我們明白必須不斷精益求精，因此在2020年就半島酒店的服務標準，繼續進行重大的檢討。我們提升了之前沿用的服務標準，並制定全新的「半島服務原則」，專注於提供發自內心的賓客服務，而非硬性地遵照清單和標準，目的是讓員工各司其職為賓客提供至臻完善的服務。新標準正於2021年初推出。

市場推廣和銷售策略方面，我們仍致力加強與客戶的互動，以及拓展直接來自賓客的業務，為將於今年推出的全球客戶關係管理計劃作最佳的準備。當中的重點項目，包括在大中華地區推出特別定制的客戶關係管理計劃，為在大中華地區內的半島酒店、購物商場和半島精品店設立獎勵互利項目。我們也繼續加強與集團特選旅行社PenClub會員的聯繫，年內為PenClub會員舉辦了有關酒店的網上觀光推介會、文化活動以及網上雞尾酒聚會。

6. 風險管理

鑒於酒店業具有不可預測性，在10個不同司法管轄區經營業務需要採取靈活而慎重的風險管理方式。由財務總裁擔任主席的集團風險管理委員會定期檢討各營運單位及新發展項目的風險記錄冊，並監察集團主要及潛在的風險。我們會評估主要風險及監管措施，並採用「五步風險管理方法」，確保風險評估程序及內部監控運作與時並進。

全球於2020年出現的新冠病毒疫情導致新的組織風險出現，亦加劇了現有的風險，對風險態勢造成深遠的影響。我們的集團風險委員會將繼續致力加強內部監控，以管理集團的策略風險，尤其是涉及疫情後復甦及開發項目的策略風險。我們還會加強溝通，提升集團上下的風險監控意識和責任感，並進一步改進五步風險管理方法。

7. 培育人才

我們的人力資源團隊於2020年面對極具挑戰的一年。如上文所述，我們在這艱難的一年竭盡所能保障員工的福祉。

長遠而言，我們著重吸納及挽留優秀的人才，努力傳承文化，而隨著三家新酒店開業，將有數以千計的員工加入我們的團隊。

旅遊業員工流失率一般偏高，但本集團員工自願離職率遠較同業為低，實在令人欣慰。不幸的是，受到疫情的負面影響，我們不得不裁員和讓部分員工休假，以致非自願離職率在2020年有所上升。

儘管今年的環境充滿挑戰，但我們繼續推行「2025革新」計劃(WorkPlace 2025)，其重點任務是促進團隊有效地轉型，並推動工作場所現代化。雖然因全球疫情以致招聘活動目前暫停，但我們仍致力培養優秀的領導者，實施有益身心健康的計劃以及推行提升員工投入度的策略。

截至2020年12月31日，本集團共有5,609名全職員工，而去年為7,451名。大幅下降的原因包括因疫情導致本集團內部裁員和休假、暫停招聘、自然流失以及泰國鄉村俱樂部股權出現變動。

8. 尊尚傳承新願景

我們銳意在環保及業務領域推行可持續發展理念，因為本公司的長遠的業務表現與我們居住和工作的城市以及社區的福祉，都有著密切的關聯。通過現行的可持續發展策略「2020願景」，我們已提高公司上下的意識，使員工認同可持續發展理念之餘，更相信員工能身體力行，令可持續發展成為集團業務營運的原則。我們不忘以合乎商業原則的方式推行可持續發展策略，評估計算投資環保措施可產生的回報及效益，並研究可持續發展措施能夠帶來的整體價值。我們深信能夠為賓客提供具可持續性的選項，卻不損產品和服務的質素。在2020年，「尊尚傳承2020願景」設定的目標有超過91%已按計劃推行並即將達成目標。

我們為2020年以後制定名為「尊尚傳承2030願景」的可持續發展新策略，專注進一步整合業務。我們按「尊尚傳承2020願景」奠定的基礎，致力提供可持續的尊尚服務。我們就集團的業務及營運對所在的社區可能造成的重大影響，列出以下的關鍵課題，並將依循「尊尚傳承2030願景」作出對策：

- 日漸減少的能源、糧食及食水等自然資源
- 氣候變化
- 日益嚴重的社會和政治動盪與不平等

我們將致力解決上述相互關聯的問題，並且會為實現「2030願景」中所列明的10項主要承諾，專注於推進與業務相關的三大範疇：(i)提升賓客體驗，(ii)讓員工各展所長以及(iii)提升業務所在社區福祉。

9. 展望

雖然中國內地已開始從新冠病毒疫情中復甦，但疫情對我們運營所在的絕大部分國家仍繼續造成嚴重打擊。我們認為，除非新冠疫情出現重大轉機，在可見的未來，業務將繼續受到嚴重的不利影響。我們以員工和賓客的安全為首要任務，已為此採取緊急措施，來年亦將繼續實施財務管理及嚴格的成本控制。我們亦已檢討了集團的流動資金狀況，並確定即使持續受到疫情的影響，集團仍有充裕的資金作緩衝。我們雖致力控制成本，但新冠病毒疫情持續嚴重打擊旅遊業，集團在2021年仍可能出現營運虧損。

除新冠病毒疫情外，其他各種地緣政治不穩定也可能繼續影響我們的業務，包括中美貿易戰、英國脫歐的影響、泰國的社會動盪以及緬甸的政治局勢發展導致軍方宣布實施為期一年的緊急狀態。我們深切關注最近發生的暴力和動亂情況，並會考慮需要採取的即時行動，和繼續評估此項目有關的長期決策。

在這充滿挑戰的時期之下，我們的首要任務是維持集團穩健的財務狀況，確保集團能應付龐大資本支出，完成在倫敦、伊斯坦堡和仰光興建新半島酒店項目，以及山頂纜車的升級工程。本集團長遠發展的宏圖，尤以半島品牌為重心的堅持始終不變。我們以長遠的理念作出投資的決定，並期望在倫敦、伊斯坦堡和仰光半島酒店在2022年起陸續開業後，將進一步加強半島品牌的影響力，為業務相關人士創造回報。

集團物業方面，我們正與位於香港、上海和北京的半島酒店購物商場內的租戶磋商，尋求應對遊客數量大幅下降的方案。我們理解他們亦為此陷入的困境，已根據個別租戶情況提供租金寬減。目前，我們的香港豪華住宅租賃需求穩定。集團早前向股東發出通告，山頂纜車因進行升級工程而須作第二階段暫停服務，因此山頂纜車業務於2021年將繼續受到影響。但升級工程完成後，每輛纜車的載客量將提高近一倍，相信可大幅提升遊客的體驗及促進香港旅遊業的形象。

總括而言，本公司的財務狀況仍然保持穩定。2021年初，我們再獲得金融機構批出充裕借貸額度，確保集團有充足的流動資金推行集團已承諾的項目投資，也同時有足夠的流動現金協助集團業務度過挑戰性的時期。

本集團有幸擁有積極主動及敬業樂業的管理團隊和忠誠的員工，他們都在努力地實現公司的長遠目標。儘管我們面對巨大的挑戰，但公司堅持實踐獨特品牌的定位，令本人深感自豪。本人深信，我們如能繼續專注為賓客提供卓越的服務，業務在適當時機出現時將會有所好轉。本人謹此衷心感謝全體同仁多年來為公司的傑出成就作出重大貢獻。

營運業績回顧

業務表現

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

酒店分部

酒店	收入	變動	按當地 貨幣計
	百萬港元	按港元計	
綜合酒店			
香港半島酒店	603	-45%	-45%
王府半島酒店	193	-40%	-41%
紐約半島酒店	192	-73%	-73%
芝加哥半島酒店	162	-75%	-75%
東京半島酒店	305	-65%	-66%
曼谷半島酒店	60	-80%	-79%
馬尼拉半島酒店	42	-82%	-82%
非綜合酒店			
上海半島酒店	336	-38%	-38%
比華利山半島酒店	234	-61%	-61%
巴黎半島酒店	112	-81%	-80%

香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	603百萬港元	-45%
出租率		-27pp
平均房租		-42%
平均可出租客房收入		-73%

香港特區政府在本港實施嚴格的旅遊限制令及長時期的隔離措施，導致整體訪港旅客按年減少94%，重創香港半島酒店的營運業績。政府亦實行嚴厲的社交距離措施，限制了餐廳的營運時間，並規定酒吧、水療中心及游泳池須予關閉，削弱了酒店對賓客的吸引力。

儘管如此，我們專注於本港市場，推出「香港•半島•愛在八方」等多項「本地度假」(Staycation)優惠及市場推廣活動，向本港居民推廣藝術、文化及餐飲體驗。由於香港政府實施社交距離措施，導致餐飲收入下跌，我們亦於年內多次暫時關閉了水療中心、露台餐廳、法國餐廳吉地士和Felix餐廳。在撰寫本文時，酒店內的餐廳因應政府措施而限制了堂食，而酒店內的酒吧仍然關閉，水療中心則可重新開放。

半島辦公大樓於2020年出租率達95%，短期前景穩定。半島酒店商場出租率達78%，而香港整體高端零售環境依然偏軟。我們把握時機，耗資約140百萬港元為半島酒店商場進行翻新，並將商場地庫重新定位，以營造更寬敞、更具吸引力的時尚生活零售環境，包括納入豪華男士理髮店以及咖啡廳等更多餐飲店之新租戶。此外，由Conran and Partners設計的全新半島精品店和咖啡廳也將於2021年開業。

憑藉全體同事的努力，香港半島酒店獲得了多項殊榮，先後獲《商旅雜誌》(英國版)評選為「全球最佳商務酒店」、《Conde Nast Traveler》雜誌讀者評選大獎評選為「香港十大最佳酒店」第一位、《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure)評選為「香港最佳城市酒店」第二位，並獲《DestinAsian》雜誌讀者評選大獎評選為「香港最佳酒店及度假村」第一位。

法國餐廳吉地士連續第二年喜獲「米芝蓮星級」榮譽，而粵菜廳嘉麟樓則連續第五年獲評選為「米芝蓮星級」餐廳。

我們與本地慈善團體Impact HK合作，支援本港的社區，並推出「買一送一饋贈餐膳」計劃，為本港無家可歸及有需要的人士提供支援。

上海半島酒店

上海半島酒店		
收入	296百萬人民幣	-38%
出租率		-27pp
平均房租		-13%
平均可出租客房收入		-48%

上海半島酒店雖然於2020年首幾個月受到新冠病毒疫情的不利影響，但在平均房租方面仍然穩佔當地的市場領導地位。隨著中國內地主要城市逐漸恢復正常生活，酒店業務於下半年有所改善。我們貫徹專注於國內市場的推廣策略，上海半島酒店仍為當地社交活動及奢華品牌的首選場地。

宴會業務因政府指引而受到嚴重影響，艾利爵士餐廳、引航酒吧、玲瓏酒廊及外灘源壹號均須暫停營業，但自6月起，宴會業務已開始有所回升。

上海半島酒店喜獲《旅遊休閒》雜誌評選為「上海最佳城市酒店」第一位，並且仍然是中國內地唯一一間擁有兩家米芝蓮星級餐廳的酒店。

由於各地持續實施旅遊限制令，中國內地市場仍然是我們最大的收入來源，而我們專注於透過華語社交媒體及網上渠道推動業務增長。

半島酒店商場於2020年的出租率達95%。根據雙方先前的協議，我們於6月在管理協議期限屆滿後已不再負責管理外灘源壹號。

本集團持有上海半島酒店綜合項目的50%權益，該項目由一間酒店、商場及一棟設有39個單位的公寓組成。截至2020年12月31日合共售出31個單位，其中兩個單位於2020年售出，錄得總收益238百萬人民幣，用於償還貸款及作為合資公司的營運資金。

王府半島酒店

王府半島酒店		
收入	169百萬人民幣	-41%
出租率		-31pp
平均房租		-21%
平均可出租客房收入		-58%

王府半島酒店受到國際旅遊限制令及市內封城的不利影響，於2020年上半年所受的影響尤為明顯。業務於下半年開始回升，同時隨著北京生活逐步恢復正常，我們有幸能於節慶季節舉辦多項活動。為把握需求回暖帶來的機遇，我們推出「北京·半島·愛在八方」等多項「本地度假」優惠及餐飲推廣活動，以推動國內市場業務。

王府半島酒店喜獲《國家地理旅行者》雜誌(National Geographic Traveller)評選為「最佳商務酒店」，並獲《中國日報》評選為「年度奢華酒店」。

半島酒店商場業務暢旺，主要租戶表現理想。我們有幸獲全新的高端生活時尚品牌租客落實進駐，該租戶將租用酒店地庫二樓全層的空間，面積約為3,000平方米。該品牌店將於2021年夏季開業，預計將進一步鞏固半島酒店商場作為北京最佳奢華購物場所的定位，並有望在2021年內提升商場零售空間的出租率。

東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	42.1億日圓	-66%
出租率		-45pp*
平均房租		-21%
平均可出租客房收入		-67%*

* 未計及酒店於停業期間所減少的可投入服務之客房數目的影響

東京半島酒店於2020年初表現強勁，但臨近櫻花盛開季節前，我們開始收到取消客房預訂的要求。酒店的客房及場地業務在東京奧運會原定舉行前後的數個月原已全數獲訂滿，但新冠病毒全球大流行於2020年初開始影響東京，而疫情亦最終導致奧運會改期，對本集團業務構成重大打擊。

基於賓客及員工的健康及安全為首要的考慮因素，我們於2020年3月28日暫時關閉東京半島酒店。儘管酒店於6月重新開放營業，但由於全球實施嚴格的旅遊限制令，導致我們業務組合由九成來自國際賓客，轉為幾乎全部倚賴日本國內賓客。

儘管日本政府實施若干業務限制，如限定了餐飲服務的時間及宴會與活動的規模，但政府為被安排休假的員工持續提供補助，降低了我們的整體薪俸成本。此外，當局振興旅遊及餐飲的計劃「Go To Travel」大獲成功，第三季度日本全國留宿酒店的旅客人數達2,500萬。不過，由於日本國內新冠病毒病例增多，該計劃於12月被叫停。

我們努力不懈尋找新機遇，並盡量開拓酒店內的新空間，務求提升客人的整體餐飲體驗。繼鮪和魂於2019年開業後，我們於2020年10月1日開設了全新高級鐵板燒餐廳HIBIYA mon cher ton ton。

我們將持續監察東京情況的發展，在撰寫本文時，我們仍在等待有關奧運會改期的消息。

曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	240百萬泰銖	-79%
出租率		-38pp*
平均房租		+8%
平均可出租客房收入		-51%*

* 未計及酒店於停業期間所減少的可投入服務之客房數目的影響

因應新冠病毒疫情危機，泰國政府頒布一項緊急狀態法令，自2020年3月起，所有外國人被禁止入境泰國。有見及此，我們根據泰國政府指引於2020年3月28日暫時關閉曼谷半島酒店，直至2020年11月再重新開放營業。

我們現時專注於會展及獎勵旅遊活動的業務增長，該業務以泰國國內市場為主，同時也重點推廣健康生活的項目，我們相信隨著新冠病毒疫情逐步消退，相關業務在未來會愈顯重要。我們將該酒店定位為城市內的身心健康靜修之勝地，著重為賓客提供植物性食品、靜觀練習及優質睡眠的體驗，亦積極推出「本地度假」及水療項目優惠。

曼谷半島酒店喜獲《Conde Nast Traveler》雜誌評選為「曼谷最佳酒店」第一位及「全球50大最佳酒店」第五位。

我們於2020年8月與泰國合作夥伴達成協議，香港上海大酒店全權擁有曼谷半島酒店及其周邊土地。我們將繼續維持對曼谷半島酒店進行長期投資的承諾。

馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	273百萬披索	-82%
出租率		-44pp*
平均房租		+14%
平均可出租客房收入		-50%*

* 未計及酒店於停業期間所減少的可投入服務之客房數目的影響

繼2020年初完成客房翻新工程，並開設一個全新的行政樓層酒廊後，馬尼拉半島酒店錄得了平均房租的增長。然而，由於爆發疫情，根據菲律賓政府有關「加強社區隔離」的指引，該酒店於2020年3月暫時停業。我們透過在半島精品店、大堂茶座及東南亞餐廳香辣軒(Spices)推出外賣及送餐服務，成功取得一定收益，而相關服務亦獲得當地好評。該酒店於2020年11月重新開放營業，但由於菲律賓仍實施旅遊限制令，我們現時專注菲律賓國內「本地度假」市場以及推出特別餐飲推廣活動以吸引當地賓客。

馬尼拉半島酒店的土地租約將於2026年屆滿。我們已與業主協定，續訂該土地租約四年。由於餘下租期相對較短，且當地旅遊市場前景未見明朗，管理層及獨立第三方估值師已進行了審核。鑒於該酒店的評估價值低於其賬面值，董事認為，撇減該酒店的價值從而作出93百萬港元的減值撥備，是適當的做法。

紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	25百萬美元	-73%
出租率		-21pp*
平均房租		-11%
平均可出租客房收入		-35%*

* 未計及酒店於停業期間所減少的可投入服務之客房數目的影響

紐約半島酒店今年初業績向好，1月份的平均可出租客房收入領先同業，而餐飲業務也錄得穩健的收入，外交接待業務亦表現強勁。我們喜獲《美國新聞與世界報道》雜誌評選為「紐約市最佳酒店」第一位，足證酒店員工在正常營運期間所提供的卓越服務。然而，受疫情影響，酒店自2020年3月20日起至下半年持續暫時關閉。儘管該酒店現時仍處於停業狀態。遺憾的是，我們必須裁減或安排大部分員工休假。為減輕受影響同事的財務壓力，我們為所有員工支付的醫療保險的措施，將持續有效至年底。

芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	21百萬美元	-75%
出租率		-43pp*
平均房租		-6%
平均可出租客房收入		-63%*

* 未計及於酒店停業期間減少可投入服務的客房數目的影響

會議業務一直是芝加哥高度依賴的產業。新冠病毒疫情嚴重影響芝加哥市，全市因大型會議及活動取消而引致的損失估計超過20億美元。雖然芝加哥半島酒店於2020年首兩個月表現強勁，錄得有史以來最佳業績，但仍無法獨善其身。由於伊利諾州新冠病毒疫情惡化，該酒店於2020年3月至7月期間暫時關閉。

於停業期間，該酒店開展多項慈善及社區活動，例如透過社交平台現場直播在Z Bar露台進行的音樂表演。我們喜獲《旅遊休閒》雜誌評選為「芝加哥最佳城市酒店」第一位，並獲《美國新聞與世界報道》雜誌評選為「芝加哥最佳酒店」第一位及「美國最佳酒店」第三位。

我們推出「芝加哥·半島·愛在七方」住宿禮遇，以推動美國國內市場酒店客房及場地預訂的業務。我們已安排多名員工休假，且須實施嚴格和艱難的節省成本措施包括裁減相當比例的員工。為減輕同事的財務壓力，我們為所有員工持續支付醫療保險，有效期至年底。

芝加哥半島酒店於2021年春季呈現輕微的復甦，我們希望酒店業務在年內仍可持續改善。

比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	30百萬美元	-61%
出租率		-47pp
平均房租		-5%
平均可出租客房收入		-60%

雖然經營環境嚴峻，比華利山半島酒店於2020年仍屢獲殊榮，先後獲《Global Traveler》雜誌評選為「美國最佳酒店」、《貓途鷹》(Tripadvisor)評為「洛杉磯最佳酒店」第一位，而酒店自1993年起，每年均榮獲AAA五鑽大獎及福布斯五星評級。

由於加州政府因應新冠病毒疫情實施居家令限制，比華利山半島酒店今年大部分時間均受到重大影響。酒店於傳統的各大頒獎典禮舉行期間取得2020年首個季度的理想業績後，疫情的不利影響自3月中旬起逐步顯現。所有餐廳於2020年3月至5月期間暫停營業，隨後因洛杉磯一帶疫情惡化，再次於2020年11月起停業。水療中心亦遵照政府限制令而須於年內多次停業。所有活動均已取消，導致客房收入及餐飲收入大幅下降。

我們於2020年7月開設法式餐廳Le Petit Belvedere，廣受賓客歡迎。我們的法餐菜單及設計靈感源自法國奢華時裝品牌浪凡(Lanvin)，來賓可在酒店露台享用精緻的室外餐飲。然而，當局自11月起禁止室外及室內用餐，影響了我們的服務。年內，我們於可行情況下，在政府法規准許範圍內提供外賣及送餐服務。

遺憾的是，我們必須安排大量員工休假並裁減多名僱員，但為減輕受影響同事的財務壓力，我們將為其支付的醫療保險有效期延續至2020年年底。我們亦向受休假影響的同事提供食物及日用品。

為幫助當地社區，我們實施「買一送一饋贈餐膳」政策，並為前綫的醫療工作和急救人員以及有需要的社區人士提供免費外賣餐膳。

巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	13百萬歐元	-80%
出租率		-21pp*
平均房租		-5%
平均可出租客房收入		-39%*

* 未計及於酒店停業期間減少可投入服務的客房數目的影響

法國因新冠病毒疫情及歐洲實施的旅遊限制令而受到嚴重影響。巴黎半島酒店於2月及3月開始受到衝擊，並因應法國政府的頒令於2020年3月14日關閉。酒店的克勒貝爾陽台(La Terrasse Kléber)及雲雀樓頂餐廳酒吧(L'Oiseau Blanc)於下半年重新開放，而整間酒店已於2021年3月恢復營業並啟動客房業務。

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

商用物業分部

商用物業	收入		變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
淺水灣綜合項目	590	-11%	-11%
山頂凌霄閣	63	-59%	-59%
聖約翰大廈	55	-3%	-3%
The Landmark	37	-6%	-5%
21 avenue Kléber	22	-5%	-6%

經濟環境疲軟為本港豪華租賃市場帶來不利影響。本集團最大型的住宅物業淺水灣綜合項目的收入表現遜於去年，儘管住宅收入得以保持，在艱難的營商環境下，只錄得6%的下跌，而短期前景也維持穩定。

淺水灣購物商場在年內錄得95%的出租率，場內集合各種生活時尚店舖、健康生活設施以及各類精品店，琳瑯滿目。

山頂凌霄閣於2020年面對嚴峻挑戰。租金收入減少，而訪港旅客人數也大幅下降，導致凌霄閣摩天台428的收入減少86%。我們實行了多項銷售及市場推廣策略，繼續積極推動山頂的業務及鼓勵本港居民到山頂遊覽。

座落於山頂纜車花園道總站的聖約翰大廈提供卓越的辦公室空間。該物業於2020年的出租率達97%，收入穩定。

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。雖然全球疫情導致營商環境困難，但The Landmark的寫字樓收入按年錄得輕微上升，而出租率維持穩定，我們認為有關業績表現理想。然而，在整體營商環境欠佳的影響下，住宅部分的收入則下降24%。The Landmark在競爭激烈的市場環境下，仍然廣受歡迎並處於領導地位，且憑藉其卓越管理及設施贏得多項大獎。

21 avenue Kléber的地理位置卓越，毗鄰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，惟兩間零售商舖中尚有一間空置，但因巴黎封城措施，仍無法讓潛在租戶參觀該物業。由於向其他零售租戶提供租金減免，以致收入受到進一步影響。

會所與服務分部

會所與服務	收入		變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
山頂纜車	21	-73%	-73%
泰國鄉村俱樂部	29	-59%	-58%
鵝園高爾夫球會	76	-59%	-59%
半島會所管理及顧問服務	6	-	-
半島商品	179	-29%	-29%
大班洗衣	28	-45%	-45%

山頂纜車是香港最受歡迎的旅遊景點之一，自1888年起由香港上海大酒店經營至今。當前的升級工程將全面翻新花園道總站，包括設有上蓋的排隊等候區，增設娛樂設施，最多可容納1,300名乘客。新纜車的載客量將由目前的每班120名乘客增至210名，屆時將可大大縮短訪客的等候時間。升級工程預計將於2021年完工，工程費用達734百萬港元，全數將由香港上海大酒店出資。

2020年，由於無法預期的地基狀況及新冠病毒疫情導致在亞洲及歐洲的原材料採購及生產出現延誤，影響升級工程的進度，並阻礙生產新纜車及設備。我們相信上述因素將影響該項目的預計完工日期，因而將第二期的暫停服務延後至2021年6月，惟整個升級工程仍預計於2021年12月完工。

誠如2019年報及於2020年2月及2020年7月刊發的盈利警告所提及，由於纜車暫停營運及新冠病毒疫情嚴重影響了訪港旅客人數，導致山頂纜車的整體收入減少73%。

由於政府於2020年3月至5月期間關閉所有運動及娛樂設施，泰國鄉村俱樂部須暫時關閉。我們於2020年8月與泰國的合作夥伴達成一致協議，香港上海大酒店自2020年10月28日起，不再擁有泰國鄉村俱樂部的股權和就其營運承擔任何責任。在嚴峻的全球及泰國市場環境下，加上與合作夥伴之間的法律糾紛，讓我們作出這項艱難的決策。我們對於不再擁有及經營泰國鄉村俱樂部深感遺憾，並衷心感謝有關員工於過往24年經營期間的不懈支持和敬業盡職，將該俱樂部打造成泰國國內的頂級高爾夫球會之一。

鵝園高爾夫球會收入按年減少59%，主要是由於加州施行的居家令限制。雖然鵝園的酒店與會所設施於2020年3月暫時關閉，但高爾夫球場及酒店分別於2020年5月及2020年6月中旬重新開放。加州的「本地度假」市場頗受青睞，而有賴於自駕遊市場的興起，令業務錄得強勁表現。為遵循當地法例的同時，仍可為賓客提供服務，Edgar's餐廳分別在設於鵝園酒店及會所區域內的露台推出室外餐飲服務。球場使用率於下半年亦有所回升。

我們於2020年成功裝設太陽能發電站，配有1,920塊太陽能發電板。該電站目前已達到100%的運作率，預計每年發電量為1,600,000千瓦時。我們預計該太陽能發電站將有助大幅減省成本，同時成為我們可持續發展策略的重要部分。

遺憾的是，我們須取消通常分別於5月及8月舉辦的「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)及「鵝園名車會」(The Quail : A Motorsports Gathering)活動，該兩項都是廣受全球老爺車迷矚目的世界頂級活動。取消活動令該物業的收入受損。

半島會所管理及顧問服務負責管理香港多間知名會所，包括香港會所、香港銀行家會所及The Refinery (前稱Butterfield's)。雖然香港爆發新冠病毒疫情，但該項業務的收入與去年同期比較仍能維持穩定，業績表現理想。雖然香港銀行家會所的搬遷計劃出現了延誤，但該會所於2021年1月在中環新址成功重新開放營業。

由於本地零售銷售額轉弱及位於香港國際機場的半島精品店暫時關閉，半島商品的收入較去年下降29%。儘管當前的市場情緒疲弱，半島商品的月餅業務依然穩健。受到中國內地及日本市場的良好表現推動，我們的批發業務表現理想，同時網上銷售收入強勁。半島商品於2020年分別在東京伊勢丹新宿店及新丸之內大廈開設半島精品店及咖啡廳(The Peninsula Boutique & Café)。半島商品計劃拓展中國內地市場，並將在主要城市增設精品店，同時亦會於大中華地區加強網上銷售、開拓經銷渠道，以及提高市場品牌知名度。

由於受到新冠病毒疫情影響，企業客戶業務因而大幅減少，大班洗衣的收入較去年同期下降45%。

發展中項目

倫敦半島酒店

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

該物業位於貝爾格拉維亞區的優越地段，俯瞰海德公園角(Hyde Park Corner)、威靈頓拱門(Wellington Arch)、綠園(Green Park)及白金漢宮的花園。我們正在興建設有189間客房的半島酒店，以及26套可供出售的豪華住宅公寓。該項目的工程預算大約為800百萬英鎊。

為應對新冠病毒疫情，我們決定暫時關閉施工工地，以確保本集團員工、承辦商及供應商的安全。工地於2020年5月重開，但由於倫敦疫情形勢持續嚴峻及實行封城措施，我們須遵守保持社交距離的規定，因此必須減少可進入工地的建築工人人數，項目延誤難以避免。我們現正致力減輕上述延誤帶來的影響，但預計疫情將持續影響供應鏈。過去數月，我們已取得多項重大進展，包括完成地庫挖掘工程及游泳池和庭園入口的結構，而酒店客房、公寓和餐廳也繼續進行裝修，酒店大堂、宴會廳和水療設施的裝修亦即將展開。該酒店現時新修訂的預期開業日期為2022年。

伊斯坦堡半島酒店

2015年7月，我們與業務夥伴Doğuş Holding及BLG訂立一份股東協議，以成立合資公司，由香港上海大酒店擁有其50%股份，於土耳其伊斯坦堡發展建議之酒店項目。訂約各方已同意共同發展該物業，承諾投資額約為300百萬歐元，其中香港上海大酒店將出資50%的投資額。

酒店將設有約180間客房，一間可俯瞰博斯普魯斯海峽(Bosphorus)景色的宴會廳、室內和室外游泳池、水療中心，以及海濱翠綠花園區域。本集團的合作夥伴正發展大型的Galataport項目，伊斯坦堡半島酒店是其中發展的一部分，該項目亦包括海濱長廊、博物館、藝術畫廊、餐館、精品店、零售商店、公園、社區公共空間，以及一個旅客郵輪碼頭。

我們決定因應新冠病毒疫情而於2020年4月暫時關閉施工工地。工地目前雖已重開，但早前的關閉及社交距離的規定已造成不可預期的延誤。儘管出現疫情，我們仍成功取得重大進展，如酒店的四幢建築物中有兩幢將近進入裝修工程階段，其餘兩幢在數月內亦會緊接展開工程。現時預計該項目將於2022年完工。

伊斯坦堡半島酒店受租賃協議約束，而該協議又受自2014年2月起計為期30年的經營權協議轉讓的約束。由於工地的狀況及新冠病毒疫情，以致出現不可預期的施工延誤，令該項目受到嚴重影響。由於當地貨幣貶值，加上地緣政治局勢緊張導致經濟環境欠缺明朗，以及預期酒店將會延遲開業，管理層已委聘獨立估值師為伊斯坦堡半島酒店進行重新估值。經重新估值後，董事認為將該項目的估值調低472百萬港元(本集團應佔50%)，約佔酒店完工時成本的20%，是適當的做法。

仰光半島酒店

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

仰光半島酒店將設有88間高樓底的華麗客房，以及設有室外游泳池的熱帶園景花園。本集團的整體投資額約達130百萬美元，此數字包括租賃權益價值及預計發展成本。該項目因新冠病毒疫情而出現一定程度的延誤。但外部及核心建築工程進度理想，而樣板客房亦正進行裝修。

此外，緬甸的政局變化導致軍方於2021年2月1日宣布該國進入為期一年的緊急狀態。我們深切關注最近發生的暴力和動亂情況，並會考慮需要採取的即時行動，和繼續評估此項目有關的長期決策。

載列於本公告之財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之核數師畢馬威會計師事務所審閱。載列於業績初步公告中本集團截至2020年12月31日止年度的數字已經由畢馬威會計師事務所與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對一致。根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港監證聘約準則，畢馬威會計師事務所所進行的工作並不構成核數、審閱或其他監證聘約，因此畢馬威會計師事務所並無對此業績初步公告發表任何保證。

財務概論

新型冠狀病毒疫情導致本集團的業務經營表現面對巨大壓力，尤其是酒店分部。由於各國憂慮公眾健康而實施全球旅遊限制令、隔離及社交距離等措施，以致本集團位於紐約、芝加哥、巴黎、東京、曼谷及馬尼拉的六間半島酒店自2020年3月起須暫時停業。由於新型冠狀病毒疫情持續，整體經濟環境轉差，本集團的商用物業分部及會所與服務分部亦受到影響。因此，本集團截至2020年12月31日止年度的綜合收入減少54%至2,710百萬港元。

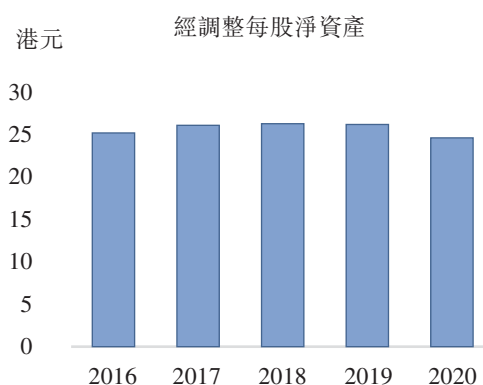
雖然本集團竭盡所能，務求控制成本，且集團部分業務亦受惠於政府津貼，但本集團截至2020年12月31日止年度仍分別錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業虧損及基本虧損61百萬港元及864百萬港元。然而，本集團於2020年12月31日的財務狀況保持穩健。鑒於尚未提取承諾信貸及銀行存款達70億港元，董事認為，本集團能夠應付現有的營運資金需要，以及應付位於倫敦、仰光及伊斯坦堡的酒店發展項目及山頂纜車升級項目的資本承擔。

本集團的經調整資產淨值

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

因此，本集團已委託獨立第三方估算集團酒店及高爾夫球場於2020年12月31日的公允價值，詳情載於第33頁。如載於下頁的列表所示，倘該等資產按公允價值列賬，則本集團的股東應佔淨資產將增加10%，達至40,607百萬港元。

經調整資產淨值
40,607百萬港元 ↓5%

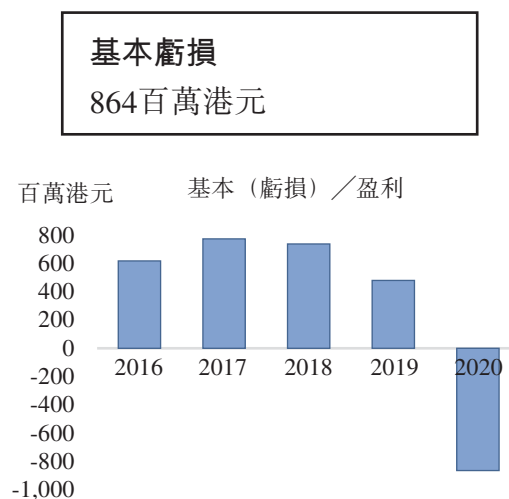


百萬港元	2020	2019
於經審核財務狀況報表中股東應佔淨資產值	36,844	39,054
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值	3,892	4,109
減：相關遞延稅項及非控股股東權益	(129)	(355)
	3,763	3,754
經調整股東應佔淨資產	40,607	42,808
經審核每股淨資產 (港元)	22.34	23.90
經調整每股淨資產 (港元)	24.63	26.20

本集團的基本(虧損)/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及減值撥備變動。為了更好地反映本集團的表現，本集團提供股東應佔基本(虧損)/盈利的計算方式。該計算並不包括投資物業重新估值變動及非投資物業減值撥備的除稅後影響。

截至2020年12月31日止年度，本集團的股東應佔基本虧損為864百萬港元(截至2019年12月31日止年度：基本盈利480百萬港元)。



百萬港元	2020	2019
股東應佔(虧損)/盈利	(1,940)	494
重估投資物業產生的虧損/(收益)#	708	(14)
減值撥備*	329	—
上海外灘半島酒店有限公司出售公寓之 重估收益份額 [△]	39	—
基本(虧損)/盈利	(864)	480

包括本集團應佔上海半島酒店重新估值變動，扣除稅項及非控股股東權益。

* 包括本集團應佔伊斯坦堡半島酒店(由一家合資公司持有)的減值撥備236百萬港元。

[△] 上海外灘半島酒店有限公司為持有上海半島酒店綜合項目50%的合資公司。於2017年，上海外灘半島酒店有限公司的公寓由按公允價值列賬的投資物業重新分類為持作出售物業。集團基本(虧損)/盈利的計算不包括未變現的物業重新估值變動的除稅後影響，當中包括有關上海外灘半島酒店有限公司所持有公寓的變動。該等公寓出售時，未變現重新估值收益變為已變現收益並因此該收益於基本(虧損)/盈利被重新納入。

損益表

本集團截至2020年12月31日止年度的綜合損益表載於第43頁。下表概述本集團股東應佔(虧損)/盈利的主要部分。該表應與載於本財務概論第26至31頁的評註一併閱讀。

百萬港元	2020	2020/2019	
		2019	變動 有利/(不利)
收入	2,710	5,874	(54%)
經營成本	(2,771)	(4,484)	38%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	(61)	1,390	不適用
折舊及攤銷	(553)	(589)	6%
淨融資費用	(144)	(140)	(3%)
應佔合資公司的業績*	(269)	(17)	(1,482%)
應佔聯營公司的業績	(97)	(32)	(203%)
投資物業公允價值(減值)/增值	(732)	83	不適用
馬尼拉半島酒店的減值撥備**	(93)	—	不適用
稅項	(31)	(192)	84%
本年度(虧損)/盈利	(1,980)	503	不適用
非控股股東權益	40	(9)	不適用
股東應佔(虧損)/盈利	(1,940)	494	不適用

* 包括本集團應佔上海半島商場重新估值虧損(扣除稅項)10百萬港元及本集團應佔伊斯坦堡半島酒店減值撥備236百萬港元。有關後者的詳情載於第31頁。

** 有關馬尼拉半島酒店減值撥備的詳情載於第30頁。

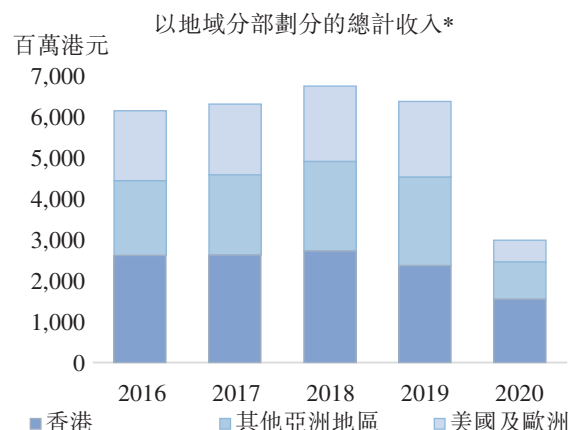
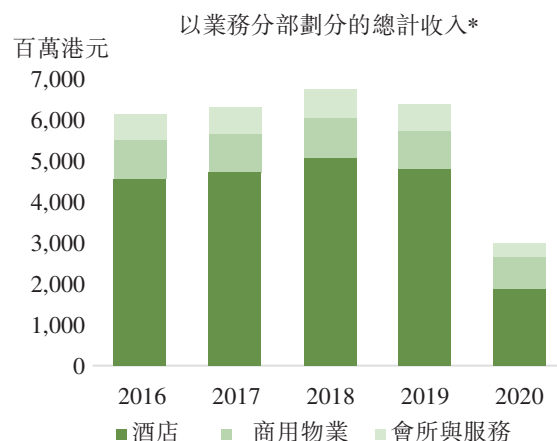
收入

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。在酒店分部之外，本集團亦營運商用物業分部，從事開發及租售豪華住宅公寓，並於亞洲和歐洲的市中心黃金地段出租辦公室及零售物業。本集團第三個業務分部提供旅遊及休閒、零售及批發商品、會所管理及其他服務，當中包括香港最受歡迎的旅遊景點之一的山頂纜車。

新型冠狀病毒疫情令集團營運業務遭受重創，尤其是酒店分部及會所與服務分部。總收入(包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額)減少54%至2,947百萬港元。

以業務分部及以地域分部劃分的本集團總收入(包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額)概要列於下頁的圖表。

綜合收入
2,710百萬港元↓54%
酒店
1,594百萬港元↓63%
商用物業
777百萬港元↓18%
會所與服務
339百萬港元↓47%



* 包括聯營公司及合資公司的集團實際收入份額。

以業務分部劃分的收入

百萬港元	2020			2019			2020/2019 變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
酒店	1,594	237*	1,831	4,288	504*	4,792	(62%)
商用物業	777	-	777	946	-	946	(18%)
會所與服務	339	-	339	640	-	640	(47%)
	<u>2,710</u>	<u>237</u>	<u>2,947</u>	<u>5,874</u>	<u>504</u>	<u>6,378</u>	(54%)

* 不包括上海合資公司出售公寓的集團收入份額。

以地域分部劃分的收入

百萬港元	2020			2019			2020/2019 變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
香港	1,548	-	1,548	2,368	-	2,368	(35%)
其他亞洲地區	697	168*	865	1,889	270*	2,159	(60%)
美國及歐洲	465	69	534	1,617	234	1,851	(71%)
	<u>2,710</u>	<u>237</u>	<u>2,947</u>	<u>5,874</u>	<u>504</u>	<u>6,378</u>	(54%)

* 不包括上海合資公司出售公寓的集團收入份額。

集團的總計收入主要來自酒店分部。由於各地政府憂慮公眾健康而實施旅遊限制令、政府指令及社區封鎖措施，位於紐約、芝加哥、巴黎、東京、曼谷及馬尼拉的六間半島酒店自2020年3月暫時停業。於2020年12月31日，紐約半島酒店及巴黎半島酒店仍然停業。儘管香港、北京、上海及比華利山的半島酒店於年內繼續營業，但相關酒店的平均可出租客房收入及餐飲收入均較2019年大幅減少。由於提供租金減免予租戶，來自香港、北京、上海及紐約的半島商場租務租金收入亦大幅下降。因此，酒店分部總計收入下降62%至1,831百萬港元。

商用物業分部的收入減少18%，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，佔分部總收入超過76%。由於新型冠狀病毒疫情持續，豪華住宅市場需求減少，導致淺水灣綜合項目的租金收入下降。香港政府實施在酒吧及餐廳保持社交距離的安排及限制，亦令淺水灣綜合項目的餐飲及宴會收入所有下降。山頂凌霄閣因提供租金減免予租戶以及凌霄閣摩天台428旅客驟減，該物業收入減少59%。

會所與服務分部收入下降47%，主要由於山頂纜車車費收入急劇下跌、半島商品月餅銷售疲弱，以及鵝園高爾夫球會暫時關閉。

有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第11至20頁的營運業績回顧。

經營成本

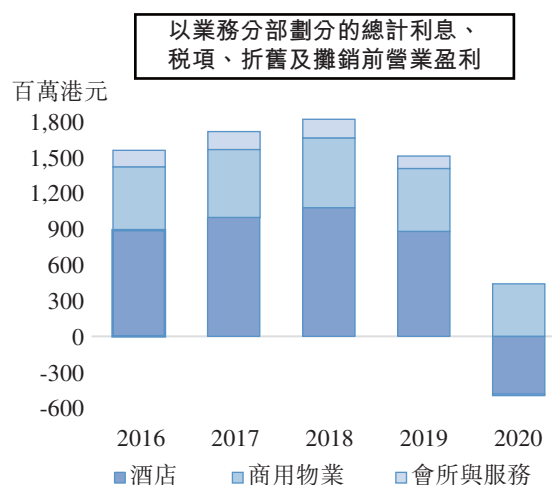
為應對收入大幅下滑，我們已於全集團實施嚴格的成本削減措施，包括大幅削減員工薪酬及相關費用。因此，儘管三間半島酒店發展項目相關支出增加，本集團經營成本仍於2020年減少38%至2,771百萬港元(2019年：4,484百萬港元)。下表概述本集團經營成本的主要部分，並列明有關降幅。

百萬港元	2020	2019	2020/2019 變動
銷貨成本	213	457	(53%)
員工薪酬及相關費用	1,511	2,294	(34%)
租金及水電	373	441	(15%)
廣告及優惠	74	198	(63%)
信用卡及客房佣金	73	205	(64%)
賓客用品及洗衣費用	97	210	(54%)
資訊科技及電訊費用	76	94	(19%)
物業保養及保險	150	208	(28%)
其他營業費用	204	377	(46%)
	2,771	4,484	(38%)

由於高級豪華酒店的經營性質，員工薪酬繼續佔經營成本最大份額。年內，香港及亞洲物業收到僱傭相關津貼合共130百萬港元(2019年：零)。透過自願無薪休假安排、暫停招聘及安排停業酒店的僱員休假，本集團於年內成功節省成本。因此，本年度薪俸及相關支出減少34%至1,511百萬港元(2019年：2,294百萬港元)，佔本集團經營成本的55%(2019年：51%)。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

於下頁的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。



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	2020			2019			2020/2019 變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
酒店	(487)	8*	(479)	758	120*	878	不適用
商用物業	440	-	440	527	-	527	(17%)
會所與服務	(14)	-	(14)	105	-	105	不適用
	<u>(61)</u>	<u>8</u>	<u>(53)</u>	<u>1,390</u>	<u>120</u>	<u>1,510</u>	不適用

* 不包括上海合資公司出售公寓的集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利份額。

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	2020			2019			2020/2019 變動
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	
香港	557	-	557	950	-	950	(41%)
其他亞洲地區	(264)	40*	(224)	322	85*	407	不適用
美國及歐洲	(354)	(32)	(386)	118	35	153	不適用
	<u>(61)</u>	<u>8</u>	<u>(53)</u>	<u>1,390</u>	<u>120</u>	<u>1,510</u>	不適用

* 不包括上海合資公司出售公寓的集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利份額。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率

	2020			2019		
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (實際份額)	總計
酒店	-31%	3%*	-26%	18%	24%*	18%
商用物業	57%	-	57%	56%	-	56%
會所與服務	-4%	-	-4%	16%	-	16%
整體利息、稅項、折舊 及攤銷前營業盈利率	<u>-2%</u>	<u>3%</u>	<u>-2%</u>	<u>24%</u>	<u>24%</u>	<u>24%</u>
地域						
香港	36%	-	36%	40%	-	40%
其他亞洲地區	-38%	24%*	-26%	17%	31%*	19%
美國及歐洲	-76%	-46%	-72%	7%	15%	8%

* 不包括上海合資公司出售公寓的集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利份額。

就其性質而言，本集團的大部分運營成本屬固定開支，包括薪俸及相關支出、房地稅、保險及若干訂約服務。正如上節所述，由於推行多項成本控制措施及收到若干政府津貼，本集團的經營成本下降38%。然而，節省的成本不足以抵消本集團錄得的收入下降。整體而言，本集團總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業虧損達53百萬港元。

投資物業公允價值(減值)／增值

本集團的投資物業已於2020年12月31日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。重新估值虧損為732百萬港元(2019年：重新估值收益為83百萬港元)，主要原因是淺水灣綜合項目、位於香港、北京及紐約的半島酒店購物商場，以及山頂凌霄閣的評估市值減值。有關投資物業評估市值減值反映目前豪華住宅及零售市場低迷，同時經濟形勢及前景欠佳。

馬尼拉半島酒店之減值撥備

馬尼拉半島酒店訂有一項餘下租期相對較短的土地租約。鑒於餘下租期較短，加上疫情導致經濟大幅放緩，管理層已進行減值審核，並聘請獨立第三方估值師評估該酒店於2020年6月30日的公允市值。考慮到該酒店的估值低於其截至2020年6月30日的賬面值，董事認為，撇減該酒店的價值從而作出減值撥備93百萬港元，是適當的做法。截至2020年12月31日之後，土地租約延長了四年至2030年12月31日。但是，預計租約的延長不會對酒店的評估價值產生重大影響。因此，年末並無就減值撥備作出調整。

應佔合資公司的業績

本集團透過合資公司上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店綜合項目的50%權益。項目由上海半島酒店、商場及毗鄰的半島酒店公寓大樓組成。按平均房租計，上海半島酒店在其競爭組別內繼續領先市場。上海外灘半島酒店有限公司亦從住宅公寓獲得租賃收入，並賺取出售公寓所得的銷售收益。2020年，售出的公寓單位共兩間(2019年：零)，總收益為266百萬港元(2019年：零)，變現出售收益96百萬港元(2019年：零)，而本集團的應佔收益為48百萬港元(2019年：零)。於2020年底，上海外灘半島酒店有限公司擁有餘下8間持作出售的公寓單位。

值得注意的是，任何未變現的公寓公允價值累計升值，將於出售後變現為收益。故此，須作出調整以反映本集團於出售公寓時變現的實際基本盈利。調整的詳情載於本財務概論第25頁。

在計入酒店及商場業務、住宅租賃及銷售後，上海外灘半島酒店有限公司產生利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利97百萬港元(2019年：169百萬港元)。然而，在計入折舊、利息及酒店商場的未變現重新估值虧損之後，上海外灘半島酒店有限公司錄得會計虧損67百萬港元(2019年：35百萬港元)。而本集團的應佔虧損為33百萬港元(2019年：17百萬港元)。

上海半島酒店的經營表現載於第12及13頁之營運業績回顧。

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

應佔聯營公司的業績

本集團持有比華利山半島酒店及巴黎半島酒店各20%的權益。本集團應佔該等酒店的虧損淨額為97百萬港元(2019年：32百萬港元)。

比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的經營業績詳情載於第16及17頁之營運業績回顧。

財務狀況表

本集團於2020年12月31日的綜合財務狀況表載於第45頁，本集團資產及負債的主要組成載於下表。儘管年內錄得股東應佔虧損1,940百萬港元，惟本集團於2020年12月31日的財務狀況仍然穩健，股東資金達36,844百萬港元，即每股價值為22.34港元。

百萬港元	2020	2019	2020/2019 變動
固定資產	45,656	45,533	–
持作出售發展中物業	4,264	3,624	18%
其他長期資產	2,427	2,351	3%
銀行存款及現金	520	697	(25%)
其他資產	812	856	(5%)
	53,679	53,061	1%
帶利息貸款	(11,182)	(7,524)	49%
租賃負債	(3,266)	(3,149)	4%
其他負債	(2,079)	(2,659)	(22%)
	(16,527)	(13,332)	24%
淨資產	37,152	39,729	(6%)
代表			
股東資金	36,844	39,054	(6%)
非控股股東權益	308	675	(54%)
權益總額	37,152	39,729	(6%)

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，本集團擁有公寓、辦公室大樓及商用物業作出租用途。

本集團的酒店物業及投資物業乃根據相關會計準則規定的不同會計政策處理。酒店物業(不包括酒店內的商場及辦公室)及高爾夫球場按成本減累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而投資物業(包括酒店內的商場及辦公室)則按獨立估值師所評估的公允價值列賬。為了提供有關本集團物業的公允價值的額外資訊予本財務報告使用者，獨立估值師被委任對酒店物業及高爾夫球場進行於2020年12月31日的估值。

本集團的酒店、商用及其他物業於2020年12月31日的賬面價值與公允價值的概要，載於下頁的列表。

	2020 集團權益	2020		2019	
		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%	11,968	9,639	12,252	9,919
紐約半島酒店	100%	2,075	1,576	2,278	1,686
王府半島酒店	76.6% [△]	1,363	1,361	1,449	1,439
東京半島酒店	100%	1,737	1,504	1,726	1,487
芝加哥半島酒店	100%	1,200	1,150	1,332	1,207
曼谷半島酒店	100%**	715	669	744	668
馬尼拉半島酒店	77.4%	50	47	140	134
上海半島酒店#	50%	3,016	2,455	2,878	2,410
巴黎半島酒店#	20%	5,158	5,082	5,125	4,828
比華利山半島酒店#	20%	2,449	328	2,632	390
		29,731	23,811	30,556	24,168
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	17,792	17,792	17,921	17,921
山頂凌霄閣	100%	1,348	1,348	1,445	1,445
聖約翰大廈	100%	1,197	1,197	1,207	1,207
上海公寓	100%	403	403	394	394
21 avenue Kléber	100%	743	743	698	698
The Landmark	70% ^{△△}	46	46	52	52
		21,529	21,529	21,717	21,717
其他物業					
泰國鄉村俱樂部高爾夫球場	不適用**	不適用	不適用	261	289
鵝園渡假酒店、高爾夫球場 及空置土地	100%	286	276	298	284
位於泰國的空置土地	100%**	100	100	472	472
其他	100%	381	205	390	210
		767	581	1,421	1,255
發展中的物業##					
倫敦半島酒店	100%	7,656	7,656	5,856	5,856
仰光半島酒店	70%	679	679	534	534
伊斯坦堡半島酒店#	50%	799	799	843	843
		9,134	9,134	7,233	7,233
總市值/賬面值		61,161	55,055	60,927	54,373

* 包括酒店內的商場及辦公室。

** 本集團透過一間泰國附屬公司Town and Country Sport Club Company Limited (TCS)間接持有泰國鄉村俱樂部及其周邊土地的權益。繼重組泰國合營安排後，TCS已於2020年10月28日停止綜合入賬。有關交易的詳情載於本財務概論第34頁。

△ 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26套公寓，為倫敦半島酒店開發項目的一部分。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於2020年12月31日為4,264百萬港元(2019年：3,624百萬港元)，該等金額會透過完成出售收回或於超過一年後確認作銷貨成本。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未反映在綜合財務狀況表中。

重組泰國合營安排

本公司全資附屬公司Peninsula International Investment Holdings Limited (PIIHL)及泰國Phataraprasit家族(即泰國合營夥伴)自1997年起訂立於HSH-Siam Chaophraya Holdings Company Limited (HSH-SCH)各佔半數權益的合營安排，以擁有曼谷半島酒店及泰國鄉村俱樂部並由半島酒店負責管理。於2020年10月8日，PIIHL與泰國Phataraprasit家族訂立交易協議，終止合營關係並重組其各自於HSH-SCH資產的持股比例。為了從Phataraprasit家族手中收購曼谷半島酒店及其周圍土地的50%剩餘權益，本公司同意支付總代價包括於泰國鄉村俱樂部及其周邊土地50%經濟利益，以及現金代價70百萬美元(546百萬港元)。總代價由訂約方經公平磋商，並考慮曼谷半島酒店及其周邊土地的市價、泰國鄉村俱樂部及其地塊的市價，並顧及解決本公司與泰國合作夥伴之間的所有現有及或有糾紛後釐定。

2020年10月28日，交易協議項下的所有先決條件均已達成，而合營關係正式終止。重組完成後，本公司於曼谷半島酒店的間接權益增至100%，同時泰國鄉村俱樂部已不再合併於本公司的綜合財務報告。誠如本公司綜合財務報告第46頁權益變動表所載，重組導致本公司股東應佔權益及非控股股東權益分別減少678百萬港元及327百萬港元。請注意，上述股東應佔權益減少乃根據適用會計準則按曼谷半島酒店及其周邊土地的現有賬面值(而非公允市值)計算得出。倘將曼谷半島酒店及其周邊土地調整為公允市值，則減少金額會大幅降低。

其他長期資產

其他長期資產於2020年12月31日為2,427百萬港元(2019年：2,351百萬港元)，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。

銀行存款及現金和帶利息貸款

本集團之銀行存款及現金和帶利息貸款於2020年12月31日分別為520百萬港元(2019年：697百萬港元)及11,182百萬港元(2019年：7,524百萬港元)，導致淨借貸10,662百萬港元(2019年：6,827百萬港元)。淨借貸增加主要是與本集團現有資產有關的資本開支、仍在進行的發展中項目及重組泰國合營安排有關的資本開支所致。本集團於截至2020年12月31日止年度的資本支出的概要載於第35及36頁。

現金流量

本集團截至2020年12月31日止年度之綜合現金流量表列於第47頁。下表概述導致本集團於截至2020年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2020	2019
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	(61)	1,390
稅項支付*	(179)	(17)
扣除營運資金變動淨額前的營業項目的淨現金 (支出)／收入	(240)	1,373
營運資金變動**	(197)	(7)
現有資產的資本開支	(399)	(564)
扣除正常資本開支後的淨現金(流出)／流入	(836)	802
新項目的資本開支	(1,771)	(1,330)
扣除股息及其他付款前的淨現金流出	(2,607)	(528)
股息支付	(47)	(107)
重組泰國合營安排的現金代價及其他有關成本	(571)	-
淨利息及其他支付	(300)	(159)
扣除借貸前淨現金流出	(3,525)	(794)

* 2020年的稅項支付金額主要與本集團截至2019年12月31日止年度的香港利得稅負債有關，原因是稅務局延遲發出稅務評估函件所致。

** 2020年的數字主要包括於2020年支付的2019年應計花紅以及年內退予客戶的賓客及租約按金。

本集團現有資產開支的概要分析如下：

百萬港元	2020	2019
酒店		
香港半島酒店	91	63
王府半島酒店	5	72
其他	97	190
商用物業	29	42
會所與服務		
山頂纜車	161	169
其他	16	28
	<u>399</u>	<u>564</u>

本集團新項目及投資開支的概要分析如下：

百萬港元	2020	2019
倫敦半島酒店	1,378	1,074
仰光半島酒店	135	114
土耳其合資公司的資本注資	258	142
	1,771	1,330

受新型冠狀病毒疫情影響，我們位於倫敦、伊斯坦堡及仰光的酒店項目工程進度出現不可避免的延誤。由於施工工地暫時關閉及供應鏈中斷，2020年的開支低於預期。我們現正與承辦商及供應商磋商安排，盡可能減輕有關延誤帶來的影響。

位於倫敦及伊斯坦堡半島酒店的發展工程預計將於2022年完工。然而，仰光半島酒店則正如第37頁「結算日後的非調整事項」一節所述，我們已於2021年2月1日暫時中止該酒店所有工地工程，以確保員工及承辦商的安全。我們正密切留意緬甸的政治形勢，現時尚未能準確預測其對建設時間表可能產生的影響。

資本承擔

新型冠狀病毒疫情重創了全球的酒店業。不過，目前的短暫震盪不會動搖集團一貫的長期策略，我們將一如既往地致力推動長期發展項目。我們除了提升現有資產，亦將持續物色合適地段進行投資發展頂級酒店。

本公司致力實行成立以來最重大的資本開支計劃，發展位於倫敦、伊斯坦堡及仰光的三間新酒店，並為山頂纜車進行升級工程。本集團位於倫敦、伊斯坦堡及仰光酒店發展項目的投資預算分別為800百萬英鎊、150百萬歐元及130百萬美元。新型冠狀病毒疫情爆發導致建造業勞工短缺及供應鏈中斷，對上述所有項目均造成重大影響。我們嚴格管理有關項目，旨在減輕上述問題對成本及計劃的影響，惟現仍與承辦商及成本顧問共同評估對成本的影響。有關本集團酒店發展項目狀況的進一步詳情載於營運業績回顧第20至22頁。

山頂纜車升級項目的原本預算為684百萬港元。由於新型冠狀病毒疫情導致亞洲及歐洲供應鏈中斷，因此影響了新纜車的生產及新設備的採購。此外，由於須就不可預見的地底情況、土地結構以及機械、電力及水管狀況向多個政府機關取得額外批准，加上地基及基層建築的額外工程，以致花園道總站的改建出現延誤。儘管我們實施多項提高作業價值的措施以減輕影響，但延誤仍導致項目預算須增加50百萬港元至734百萬港元。

本集團三個酒店項目及山頂纜車升級項目於2020年12月31日的總開支約為67億港元(包括資本化利息及開支)，預計該等重大項目餘下的資本開支尚需約58億港元(包括將作資本化的利息及開支)。然而誠如前文所述，我們仍在審核有關延誤對本集團位於倫敦、伊斯坦堡及仰光酒店項目成本的影響，因此該等項目餘下的資本開支或須再作調整。

本集團的總資本承擔(包括本集團應佔合資公司及聯營公司的資本承擔)於2020年12月31日為6,004百萬港元(2019年：7,936百萬港元)，佔本集團資產總值約11%。本公司能夠實施如此重大的資本開支計劃，部分基於資產基礎規模以及槓桿水平較低。

本集團於2020年12月31日的總資本承擔於下表概述。

百萬港元	2020	2019
現有物業的正常資本承擔，包括本集團應佔的 合資公司及聯營公司資本開支	216	607
新項目及特別項目		
—山頂纜車升級	332	441
—倫敦半島酒店	4,044	5,211
—仰光半島酒店	705	849
—伊斯坦堡半島酒店	707	828
	6,004	7,936

本集團於2020年12月31日尚未提取承諾信貸及銀行存款為70億港元(2019年：76億港元)。鑒於本集團穩健的資產負債表及強勁的流動資金狀況，董事認為本集團能夠應付以上的資本承擔以及業務的營運資金需要。

結算日後的非調整事項

緬甸的政治局勢導致軍方於2021年2月1日宣布該國進入為期一年的緊急狀態。我們深切關注最近發生的暴力和動亂情況，並會考慮需要採取的即時行動，和繼續評估此項目有關的長期決策。

資本及庫務管理

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

本集團在香港總公司集中管理其庫務活動，定期檢討其資本架構，並積極監察當期及預期流動資金要求，確保有充裕資金償付其負債及承擔。2020年，本集團設立名義資金池結構，使全球未受限制的現金可匯集到總公司。本集團亦從主要金融機構取得充足的承諾借貸融資，確保資金能償付未來財務負債，並為本集團的增長及發展提供資金。本集團採取集中化策略，將承諾借貸融資集中於香港總公司。

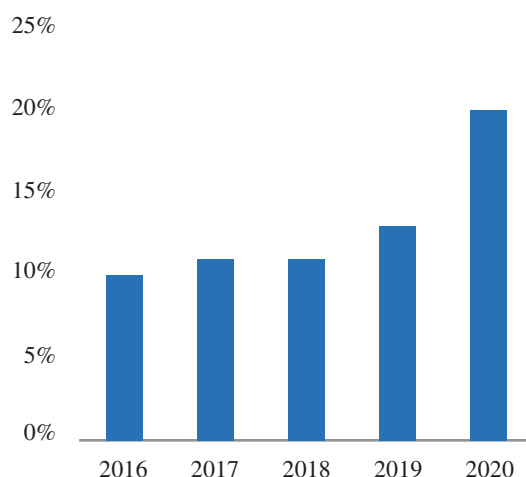
流動資金及融資

本集團於2020年取得120百萬英鎊的額外承諾信貸，以應付倫敦半島酒店發展項目額外增加的預算，同時獲得等值23億港元的信貸，以支持集團資本開支和一般營運資金。

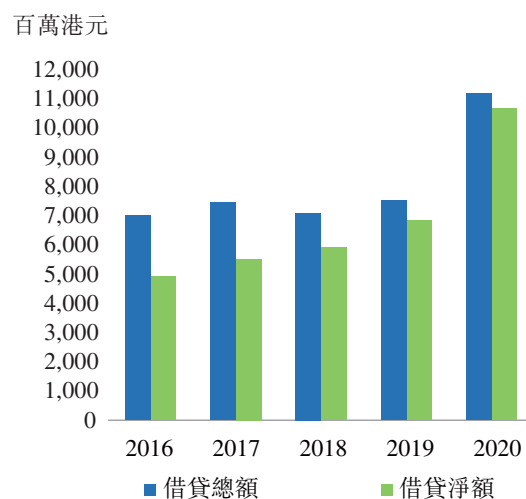
我們積極管理集團的流動資金，確保有充裕資金支付資本承擔，避免業務波動，例如全球新型冠狀病毒疫情爆發所引發的波動。本集團根據借貸淨額與資產總值比率監察資本架構。有關借貸淨額乃指帶利息貸款減去銀行存款及現金。本集團以利息保障倍數及資金供應情況監控其流動資金。

借貸總額於2020年增至11,182百萬港元(2019年：7,524百萬港元)，主要為支付倫敦半島酒店建築成本及新型冠狀病毒疫情對營運造成的影響所致。綜合淨借貸由2019年的6,827百萬港元增加至10,662百萬港元。截至2020年12月，本集團的未動用承諾信貸為65億港元。本集團的借貸淨額與資產總值比率由2019年的13%增至20%。該比率反映本集團的財務狀況保持穩健。

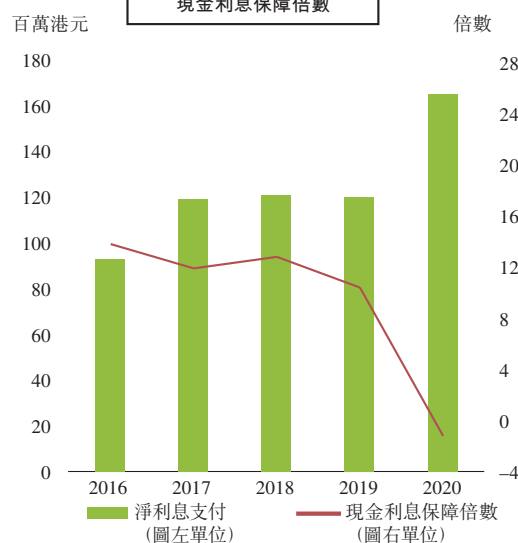
借貸淨額與資產總值比率



借貸總額及淨額

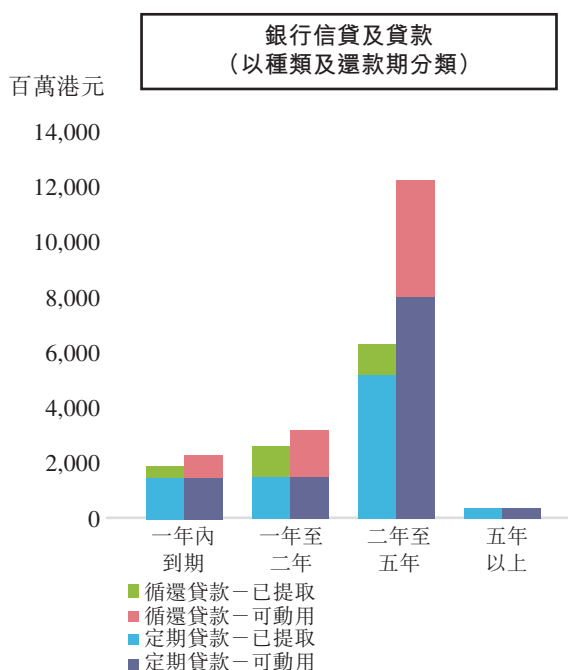
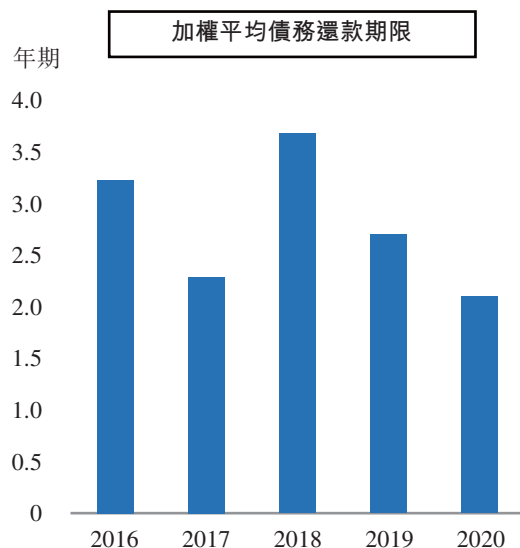


淨利息支付及現金利息保障倍數



年內，本集團亦就其到期貸款進行再融資，該融資主要以美元及日圓計值，新到期期限為1至5年。年內，平均債務到期期限由2.7年減少至2.1年。

由於借貸淨額增加被全球利率下降所抵消，2020年淨利息支付僅增至165百萬港元(2019年：120百萬港元)。由於2020年錄得虧損，按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去租賃付款除以已付淨利息計算之現金利息保障倍數為-1.2倍(2019年：10.4倍)。



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

於2020年12月31日已併入及未併入綜合財務狀況表的借貸概述如下：

百萬港元	2020					2019	
	香港	其他 亞洲地區	美國	歐洲	英國	總值	總值
已併入綜合財務狀況表總借貸	<u>3,039</u>	<u>2,694</u>	<u>866</u>	<u>571</u>	<u>4,012</u>	<u>11,182</u>	<u>7,524</u>
本集團應佔總借貸(並未併入 綜合財務狀況表)*：							
上海半島酒店(50%)	-	504	-	-	-	504	531
比華利山半島酒店(20%)	-	-	194	-	-	194	197
巴黎半島酒店(20%)	-	-	-	427	-	427	391
並未併入綜合財務狀況表借貸	<u>-</u>	<u>504</u>	<u>194</u>	<u>427</u>	<u>-</u>	<u>1,125</u>	<u>1,119</u>
已併入及並未併入綜合財務狀 況表總借貸	<u>3,039</u>	<u>3,198</u>	<u>1,060</u>	<u>998</u>	<u>4,012</u>	<u>12,307</u>	<u>8,643</u>

* 指香港上海大酒店應佔借貸

外匯

本集團以港元報告其財務業績。由於香港採取與美元掛鈎的匯率政策，故本集團並無對沖美元風險。本集團一般使用交叉貨幣掉期、外匯掉期或遠期外匯合約對沖外匯風險。

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

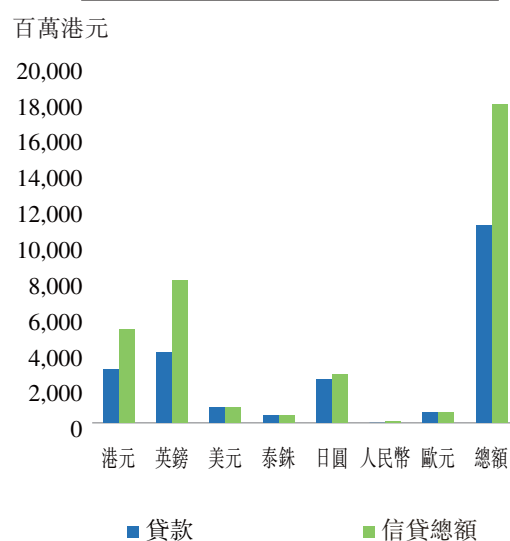
所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。於2020年12月31日，英鎊、港元及日圓借貸分別佔集團借貸總額的36%、27%及22%。其餘借貸主要為美元及本集團旗下公司的其他當地貨幣。

利率風險

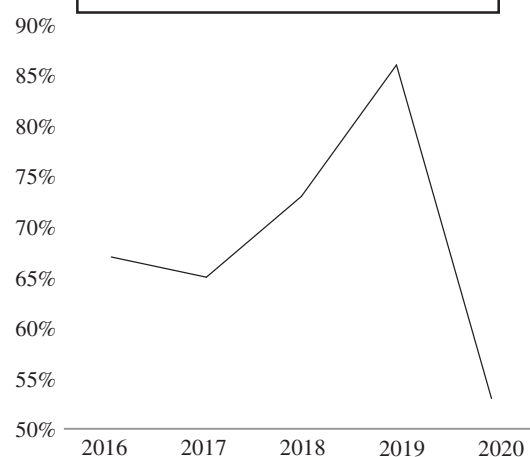
本集團已訂立利率風險管理政策，著重於透過維持審慎的固定及浮動利率負債，減低本集團面對的利率變動風險。除了直接按固定利率籌集資金之外，本集團亦利用利率掉期或交叉貨幣利率掉期來管理其長期利率風險。

受低息環境影響，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重於2020年12月31日下降至53% (2019年：86%)。本年度加權平均總利率由2.2%下降至1.9%。

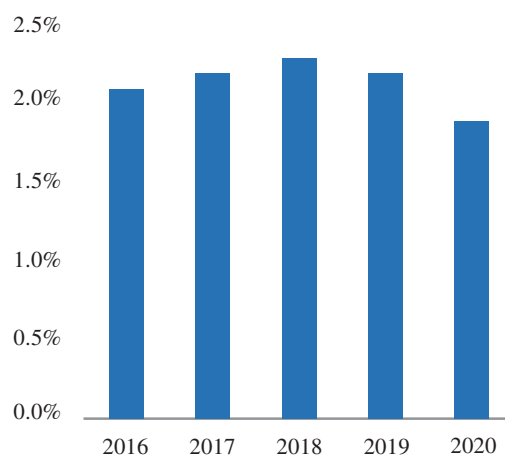
銀行信貸額及貸款
(以貨幣分類)



固定貸款佔貸款
總額的百分比
(就對沖作用作出調整)



加權平均總利率



信貸風險

本集團與最少具投資級別信貸評級的貸款人進行交易，以管理交易對手不履約的風險。然而，在發展中國家，集團可能有必要與信貸評級較低的貸款人進行交易。

鑒於長期風險狀況，衍生工具僅作對沖用途，而不會用作投機，且本集團只與具投資級別信貸評級的交易對手進行衍生工具交易。

本集團於2020年12月31日有名義金額總值3,243百萬港元之衍生工具(2019年：3,442百萬港元)進行交易。

綜合損益表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2020	2019
收入	2	2,710	5,874
銷貨成本		(213)	(457)
員工薪酬及相關費用		(1,511)	(2,294)
租金及水電		(373)	(441)
其他營業費用		(674)	(1,292)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業(虧損)/盈利		(61)	1,390
折舊及攤銷		(553)	(589)
營業(虧損)/盈利		(614)	801
利息收入		5	14
融資費用		(149)	(154)
淨融資費用		(144)	(140)
淨融資費用後(虧損)/盈利		(758)	661
應佔合資公司業績	9	(269)	(17)
應佔聯營公司業績	10	(97)	(32)
減值撥備	7(a)	(93)	-
投資物業公允價值(減值)/增值	7(a)	(732)	83
除稅前(虧損)/盈利		(1,949)	695
稅項			
本期稅項	3	(62)	(146)
遞延稅項	3	31	(46)
本年度(虧損)/盈利		(1,980)	503
(虧損)/盈利歸於：			
本公司股東		(1,940)	494
非控股股東權益		(40)	9
本年度(虧損)/盈利		(1,980)	503
每股(虧損)/盈利，基本及攤薄(港元)	4	(1.18)	0.30

綜合全面收益表 (百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2020	2019
本年度(虧損)/盈利	(1,980)	503
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	217	106
— 合資公司的財務報告	90	(27)
— 聯營公司的財務報告及借予其貸款	48	(15)
— 酒店經營權	41	(12)
	<u>396</u>	<u>52</u>
現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部分變動	(2)	(29)
— 由權益轉撥至損益表	21	7
— 轉撥至匯兌儲備	9	—
	<u>424</u>	<u>30</u>
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	1	—
其他全面收入	<u>425</u>	<u>30</u>
本年度全面收入總額	<u>(1,555)</u>	<u>533</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	(1,490)	490
非控股股東權益	(65)	43
本年度全面收入總額	<u>(1,555)</u>	<u>533</u>

綜合財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
非流動資產			
投資物業		32,407	33,219
其他物業、廠房及設備		13,249	12,314
		<hr/>	<hr/>
	7	45,656	45,533
供出售的發展中物業	8	4,264	3,624
合資公司權益	9	1,265	1,186
聯營公司權益	10	560	588
酒店經營權	11	532	505
遞延稅項資產		70	72
		<hr/>	<hr/>
		52,347	51,508
流動資產			
存貨		84	89
應收貿易賬項及其他應收款項	12	669	711
應收合資公司款項		59	56
銀行存款及現金	13(a)	520	697
		<hr/>	<hr/>
		1,332	1,553
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(1,289)	(1,480)
帶利息貸款	15	(1,897)	(1,114)
衍生金融工具		(5)	(8)
本期稅項		(34)	(152)
租賃負債	16	(143)	(143)
		<hr/>	<hr/>
		(3,368)	(2,897)
淨流動負債			
		<hr/>	<hr/>
		(2,036)	(1,344)
資產總值減流動負債			
		<hr/>	<hr/>
		50,311	50,164
非流動負債			
帶利息貸款	15	(9,285)	(6,410)
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(117)	(234)
既定收益退休金承擔淨額		(22)	(27)
衍生金融工具		(5)	(21)
遞延稅項負債		(607)	(737)
租賃負債	16	(3,123)	(3,006)
		<hr/>	<hr/>
		(13,159)	(10,435)
淨資產			
		<hr/>	<hr/>
		37,152	39,729
股本及儲備			
股本	17	5,837	5,732
儲備		31,007	33,322
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益總額		36,844	39,054
非控股股東權益		308	675
		<hr/>	<hr/>
權益總額		37,152	39,729

綜合權益變動表(百萬港元)

	附註	本公司股東應佔					非控股 股東權益	權益 總額	
		股本	儲備			總額			
			對沖 儲備	匯兌及 其他儲備	保留 盈利				
於2019年1月1日		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		-	(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	5	179	-	-	(258)	(258)	(79)	-	(79)
批准屬於本年度的股息	5	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日及 2020年1月1日的結餘		<u>5,732</u>	<u>(38)</u>	<u>(345)</u>	<u>33,705</u>	<u>33,322</u>	<u>39,054</u>	<u>675</u>	<u>39,729</u>
2020年的權益變動：									
本年度虧損		-	-	-	(1,940)	(1,940)	(1,940)	(40)	(1,980)
其他全面收入		-	28	422	-	450	450	(25)	425
本年度全面收入總額		-	28	422	(1,940)	(1,490)	(1,490)	(65)	(1,555)
批准屬於上一年度的股息	5	105	-	-	(147)	(147)	(42)	-	(42)
支付非控股股東權益的股息		-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	30	30
與非控股股東的交易		-	-	-	(678)	(678)	(678)	-	(678)
拆出附屬公司所引致的 非控股權益減少		-	-	-	-	-	-	(327)	(327)
於2020年12月31日的結餘		<u>5,837</u>	<u>(10)</u>	<u>77</u>	<u>30,940</u>	<u>31,007</u>	<u>36,844</u>	<u>308</u>	<u>37,152</u>

綜合現金流量表 (百萬港元)

截至12月31日止年度

	附註	2020	2019
營業項目			
淨融資費用後(虧損)/盈利		(758)	661
調整：			
折舊	7(a)	539	576
酒店經營權攤銷	11	14	13
利息收入		(5)	(14)
融資費用		149	154
營運資金變更前營業(虧損)/盈利		(61)	1,390
支付供出售的發展中物業的開發費用		(425)	(366)
其他營運資金的變動		(197)	(7)
營運產生的現金(流出)/流入		(683)	1,017
支付淨稅項：			
香港利得稅		(165)	(1)
海外稅項		(14)	(16)
營業項目的淨現金(流出)/流入		(862)	1,000
投資項目			
物業、廠房及設備以及投資物業的資本性開支		(399)	(564)
發展中項目的資本性開支		(1,088)	(822)
非控股股東注入的現金		30	103
聯營公司的(墊付)/分派		(21)	3
注入合資公司的股本		(258)	(142)
附屬公司額外權益的已付現金代價及其他收購成本		(571)	-
投資項目的淨現金流出		(2,307)	(1,422)
融資項目			
提取定期貸款		2,216	1,388
償還定期貸款		(1,044)	(398)
循環貸款淨增加/(減少)		2,167	(671)
提取存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額		3	59
支付利息及其他融資費用		(168)	(135)
利息收入		3	15
支付租賃租金的資本部分		(44)	(51)
支付租賃租金的利息部分		(100)	(94)
支付股息予本公司股東		(42)	(100)
支付股息予非控股股東		(5)	(7)
融資項目的淨現金流入		2,986	6
現金及現金等價物淨減少		(183)	(416)
於1月1日的現金及現金等價物		680	1,098
匯率變動的影響		9	(2)
於12月31日的現金及現金等價物	13(a)	506	680

財務報告附註

1. 合規聲明

包括在初步年度業績公布中有關於截至2020年及2019年12月31日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報告，惟摘於該財務報告。根據公司條例第436條的要求披露有關這些法定財務報告的詳細信息如下：

根據公司條例第662(3)條及附表6第3部，本公司已向公司註冊處處長提供了截至2019年12月31日止的年度財務報告，並將會在適當的時候提供截至2020年12月31日止年度財務報告。

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

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

香港會計師公會已頒布若干新訂及經修訂的香港財務報告準則，該等準則於本集團本會計期間首次生效或可供提早採用。如因首次採用這些新發展而導致會計政策變動，而此等變動與本集團本期間或以前會計期間有關，該等資料詳列於附註20。本集團並沒有採用在現會計年度尚未生效的新準則及闡釋。

2. 收入(百萬港元)

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

2. 收入(百萬港元)續

收入指預期將根據香港財務報告準則第15條：客戶合約收益就轉讓貨品及服務收取的代價，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：

	2020	2019
酒店		
—客房	470	2,014
—餐飲	448	1,229
—商場及辦公室	511	618
—其他	165	427
	<u>1,594</u>	<u>4,288</u>
商用物業		
—住宅物業	492	526
—辦公室	102	103
—商場	183	317
	<u>777</u>	<u>946</u>
會所與服務		
—高爾夫球會	105	255
—經營山頂纜車	21	76
—半島商品	179	253
—其他	34	56
	<u>339</u>	<u>640</u>
	<u>2,710</u>	<u>5,874</u>

3. 綜合損益表內的利得稅(百萬港元)

	2020	2019
本期稅項—香港利得稅		
本年度稅項撥備	56	122
以往年度超額撥備	(1)	(1)
	<u>55</u>	<u>121</u>
本期稅項—海外		
本年度稅項撥備	7	23
以往年度撥備不足	—	2
	<u>7</u>	<u>25</u>
	<u>62</u>	<u>146</u>
遞延稅項		
有關重估海外投資物業的遞延稅項負債淨額減少	(31)	(7)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	—	53
	<u>(31)</u>	<u>46</u>
總計	<u>31</u>	<u>192</u>

2020年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5%(2019年：16.5%)的稅率計算。海外附屬公司的稅項則以相關司法權區適用的現行稅率計算。

4. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股(虧損)/盈利—基本

	2020	2019
本公司股東應佔(虧損)/盈利(百萬港元)	(1,940)	494
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,642	1,623
每股(虧損)/盈利(港元)	<u>(1.18)</u>	<u>0.30</u>

	2020 (百萬股)	2019 (百萬股)
於1月1日已發行股份	1,634	1,613
向選擇以股份取代2019年末期現金股息的 股東發行及配發新股份的影響	8	10
於12月31日的加權平均股份數	<u>1,642</u>	<u>1,623</u>

(b) 每股(虧損)/盈利—攤薄

截至2020年及2019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(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

5. 股息(百萬港元)

(a) 股息政策

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

(b) 本年度應付本公司股東股息

	2020	2019
已宣派及支付中期股息 (2019年：每股4港仙)	—	65
報告期間結束後建議分派末期股息 (2019年：每股9港仙)	—	147
	<u>—</u>	<u>212</u>

5. 股息 (百萬港元) 續

(c) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付予本公司股東的股息

	2020	2019
屬於上一財政年度，並於本年度核准及 支付末期股息每股9港仙 (2019年：每股16港仙)	<u>147</u>	<u>258</u>

6. 分部報告 (百萬港元)

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

酒店 此分部包括由經營酒店、出租酒店大樓內商場及辦公室物業等產生的收益。

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

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

並無任何經營分部合併，以組成須匯報分部。

(a) 分部業績

本集團截至2020年及2019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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
須匯報分部收入*	<u>1,594</u>	<u>4,288</u>	<u>777</u>	<u>946</u>	<u>339</u>	<u>640</u>	<u>2,710</u>	<u>5,874</u>
未計利息、稅項、折舊及 攤銷前的須匯報分部 營業(虧損)/盈利	(487)	758	440	527	(14)	105	(61)	1,390
折舊及攤銷	(494)	(512)	(26)	(24)	(33)	(53)	(553)	(589)
分部營業(虧損)/盈利	<u>(981)</u>	<u>246</u>	<u>414</u>	<u>503</u>	<u>(47)</u>	<u>52</u>	<u>(614)</u>	<u>801</u>
減值虧損撥備	<u>(93)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(93)</u>	<u>-</u>

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

* 分部收入之分析載於附註2。

6. 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2020年及2019年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	附註	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
須匯報分部資產			
酒店		26,190	25,231
商用物業		26,029	25,677
會所與服務		811	1,328
		53,030	52,236
不予分類資產			
遞延稅項資產		70	72
應收合資公司款項		59	56
銀行存款及現金	13(a)	520	697
綜合資產總值		53,679	53,061

(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	
	2020	2019	2020	2019
香港	1,548	2,368	30,750	31,142
其他亞洲地區*	697	1,889	7,263	7,847
美國和歐洲	465	1,617	14,264	12,447
	2,710	5,874	52,277	51,436

* 其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓、越南及緬甸。

7. 投資物業及其他物業、廠房及設備(百萬港元)

(a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動

	土地	持作自用的 使用權 資產 (附註7(c))	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7(b))	總值
成本或估值：								
於2019年1月1日	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	<u>950</u>	<u>3,121</u>	<u>8,981</u>	<u>5,007</u>	<u>3,113</u>	<u>21,172</u>	<u>33,219</u>	<u>54,391</u>
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
	<u>950</u>	<u>3,121</u>	<u>8,981</u>	<u>5,007</u>	<u>3,113</u>	<u>21,172</u>	<u>33,219</u>	<u>54,391</u>
於2020年1月1日	<u>950</u>	<u>3,121</u>	<u>8,981</u>	<u>5,007</u>	<u>3,113</u>	<u>21,172</u>	<u>33,219</u>	<u>54,391</u>
匯兌調整	(10)	118	178	54	134	474	111	585
增置	-	44	25	97	1,362	1,528	101	1,629
出售	(205)	(20)	(247)	(99)	-	(571)	(354)	(925)
轉撥	-	-	(105)	60	(38)	(83)	62	(21)
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	(732)	(732)
於2020年12月31日	<u>735</u>	<u>3,263</u>	<u>8,832</u>	<u>5,119</u>	<u>4,571</u>	<u>22,520</u>	<u>32,407</u>	<u>54,927</u>
代表：								
成本	735	3,263	8,832	5,119	4,571	22,520	-	22,520
估值-2020年	-	-	-	-	-	-	32,407	32,407
	<u>735</u>	<u>3,263</u>	<u>8,832</u>	<u>5,119</u>	<u>4,571</u>	<u>22,520</u>	<u>32,407</u>	<u>54,927</u>
累計折舊及減值虧損：								
於2019年1月1日	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	<u>384</u>	<u>270</u>	<u>4,349</u>	<u>3,855</u>	<u>-</u>	<u>8,858</u>	<u>-</u>	<u>8,858</u>
於2020年1月1日	<u>384</u>	<u>270</u>	<u>4,349</u>	<u>3,855</u>	<u>-</u>	<u>8,858</u>	<u>-</u>	<u>8,858</u>
匯兌調整	(6)	6	58	39	-	97	-	97
年內計提	-	63	196	280	-	539	-	539
出售時撥回	(100)	(16)	(105)	(74)	-	(295)	-	(295)
轉撥	-	-	(36)	15	-	(21)	-	(21)
減值	-	-	67	26	-	93	-	93
於2020年12月31日	<u>278</u>	<u>323</u>	<u>4,529</u>	<u>4,141</u>	<u>-</u>	<u>9,271</u>	<u>-</u>	<u>9,271</u>
賬面淨值：								
於2020年12月31日	<u>457</u>	<u>2,940</u>	<u>4,303</u>	<u>978</u>	<u>4,571</u>	<u>13,249</u>	<u>32,407</u>	<u>45,656</u>
於2019年12月31日	<u>566</u>	<u>2,851</u>	<u>4,632</u>	<u>1,152</u>	<u>3,113</u>	<u>12,314</u>	<u>33,219</u>	<u>45,533</u>

7. 投資物業及其他物業、廠房及設備(百萬港元)續

(a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動續

年內，本集團購入成本值1,585百萬港元的固定資產項目，其中1,172百萬港元是關於發展倫敦及仰光酒店項目的成本，以及172百萬港元的山頂纜車升級項目。

本集團於截至2020年12月31日止年度內出售其於泰國鄉村俱樂部全部權益，作為泰國合資公司安排重組的一部分。年內出售的與泰國鄉村俱樂部及其周邊土地有關的投資物業及物業、廠房及設備項目的賬面淨值為619百萬港元。截至2020年12月31日止年度內出售的其他物業、廠房及設備項目的價值不高。

本集團根據會計政策評估其他物業、廠房及設備於報告日期的可收回金額。基於該項評估，董事認為由於新型冠狀病毒的爆發造成業務中斷，以及基於相對較短的餘下租期，馬尼拉半島酒店的可收回金額低於其賬面值。因此，馬尼拉半島酒店的賬面值撇減至其可收回金額，並於截至2020年12月31日止年度確認93百萬港元的減值虧損。此酒店的可收回金額，乃其使用價值與其公允值減出售成本之間的較高者，公允值減出售成本乃按照獨立估值師以收益資本化法(假設平均可出租客房收入約為3,100披索，每年通貨膨脹率為2%)為本集團提供之意見而制定。根據香港財務報告準則第13條，公允價值(即可收回金額所依據的公允價值)屬於第三層次計量(基於重大不可觀察輸入數據)。

- (b) 本集團所有投資物業已於2020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的最近情況具備經驗。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。

7. 投資物業及其他物業、廠房及設備(百萬港元)續

(c) 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：

	2020	2019
分類為租賃作自用的物業，按折舊成本列賬	2,940	2,851
包含在未竣工工程	117	117
	<u>3,057</u>	<u>2,968</u>

8. 供出售的發展中物業(百萬港元)

	2020	2019
於1月1日	3,624	3,121
年內增置	489	407
匯兌調整	151	96
於12月31日	<u>4,264</u>	<u>3,624</u>

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乃根據英國當地法例由律師透過管賬戶持有。因此該等預訂費用及預售按金並沒有反映在綜合財務狀況表中。

9. 合資公司權益(百萬港元)

	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
應佔淨資產	744	665
借予上海外灘半島酒店有限公司貸款	521	521
	1,265	1,186

(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(2019年 12月31日： 117,500,000 美元)	50%	酒店投資和 公寓出售
PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT) *	法團公司	土耳其	921,251,400 土耳其里拉 (2019年 12月31日： 487,800,000 土耳其里拉)	50%	酒店投資

* PIT於2016年2月10日註冊成立，本集團於此合資公司之權益由本公司間接持有。PIT擁有土耳其伊斯坦堡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2020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799百萬港元(2019：843百萬港元)及97百萬港元(2019年：5百萬港元)。

- (b) 合資公司應佔業績包括PIT為其發展中的伊斯坦堡半島酒店作減值撥備，該發展進度受施工工地狀況以及近期新型冠狀病毒疫情影響而出現不可預見的延誤。經考慮伊斯坦堡半島酒店的30年固定年期租約(自2014年2月起計)，不明朗的經濟情況，持續地緣政治緊張，當地貨幣大幅貶值，以及預期酒店延遲開業，管理層聘請了獨立估值師重估伊斯坦堡半島酒店的價值。經重估後，董事認為為該項目的賬面值減值472百萬港元(約佔酒店完工時的成本20%)的做法合適。本集團應佔的減值撥備為236百萬港元(2019年：零)，並已包含在綜合損益表的應佔合資公司業績之中。
- (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2,500百萬人民幣(2,971百萬港元)(2019年：2,500百萬人民幣(2,786百萬港元))初始信貸額的抵押品。於2020年12月31日，已提取貸款為849百萬人民幣(1,009百萬港元)(2019年：953百萬人民幣(1,062百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,535百萬人民幣(3,013百萬港元)(2019年：2,653百萬人民幣(2,957百萬港元))。

9. 合資公司權益(百萬港元)續

(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：

	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
非流動資產	2,617	2,410
銀行存款及現金	128	95
持作出售公寓及其他流動資產	472	607
流動負債	(389)	(248)
非流動負債	(2,386)	(2,447)
淨資產	442	417
出售公寓所得款項	266	–
酒店收入及租金收入	336	539
	602	539
已出售公寓的賬面價值	(248)	–
酒店存貨成本及營業費用	(257)	(370)
	(505)	(370)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	97	169
折舊	(92)	(98)
淨融資費用	(52)	(60)
扣除非營業項目前(虧損)/盈利	(47)	11
扣除稅項後非營業項目*	(20)	(46)
本年度虧損	(67)	(35)
本集團應佔上海外灘半島酒店 有限公司的業績	(33)	(17)

* 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。

(e) 本集團應佔合資公司業績概列如下：

	2020	2019
應佔上海外灘半島酒店有限公司的業績	(33)	(17)
應佔PIT減值撥備	(236)	–
	(269)	(17)

10. 聯營公司權益 (百萬港元)

	2020	2019
聯營公司權益	560	588

(a) 按權益法計入本集團綜合財務報告的主要非上市聯營公司詳情如下：

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

* 本集團的實際權益由本公司間接持有。

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

BHP 擁有比華利山半島酒店 100% 權益。

- (b) 對聯營公司權益的結餘中包括借予 19 Holding 的長期無抵押貸款 496 百萬港元 (2019 年：439 百萬港元)。該等貸款乃按本集團於 19 Holding 持有的股權比例提供，利率為 3.25%。該等貸款於 2022 年 12 月 31 日償還。
- (c) Majestic 已將其酒店物業抵押，作為 224 百萬歐元 (2,136 百萬港元) (2019 年：224 百萬歐元 (1,956 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2020 年 12 月 31 日，已提取貸款為 224 百萬歐元 (2,136 百萬港元) (2019 年：224 百萬歐元 (1,956 百萬港元))。於 2020 年 12 月 31 日，該等已抵押資產的賬面淨值為 533 百萬歐元 (5,082 百萬港元) (2019 年：553 百萬歐元 (4,828 百萬港元))。
- (d) BHP 的酒店物業已抵押予獨立金融機構，作為 BHP 獲授 145 百萬美元 (1,131 百萬港元) (2019 年：145 百萬美元 (1,131 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2020 年 12 月 31 日，已提取貸款為 125 百萬美元 (975 百萬港元) (2019 年：127 百萬美元 (991 百萬港元))。該等已抵押資產的賬面淨值為 42 百萬美元 (328 百萬港元) (2019 年：50 百萬美元 (390 百萬港元))。

10. 聯營公司權益(百萬港元)續

(e) 以下為本集團擁有20%股權的聯營公司的整體財務資料概要：

	2020	2019
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	(162)	173
折舊	(243)	(249)
利息	(81)	(84)
來自持續經營業務的淨虧損	(486)	(160)
其他全面收入	-	-
全面收入總額	(486)	(160)
本集團應佔聯營公司的業績	(97)	(32)

11. 酒店經營權(百萬港元)

	2020	2019
成本		
於1月1日	688	701
匯兌調整	47	(13)
於12月31日	735	688
累計攤銷		
於1月1日	(183)	(171)
匯兌調整	(6)	1
年內攤銷	(14)	(13)
於12月31日	(203)	(183)
賬面淨值	532	505

年內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

酒店經營權指本集團就比華利山半島酒店及巴黎半島酒店經營權應佔的成本。

12. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)

	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
應收貿易賬項	240	300
租約按金、預付費用及其他應收款項	425	409
可收回稅項	4	2
	<u>669</u>	<u>711</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167百萬港元(2019年：137百萬港元)。預期所有其他應收貿易賬項及其他應收款項均會於一年內收回或確認作支出。

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	2020	2019
本期	220	263
逾期少於一個月	13	23
逾期一至三個月	3	10
逾期超過三個月但少於12個月	4	4
逾期金額	20	37
	<u>240</u>	<u>300</u>

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。

13. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(百萬港元)

(a) 銀行存款及現金

	2020	2019
帶利息銀行存款	340	397
銀行存款及現金	180	300
銀行存款及現金總額	520	697
減：存款期為3個月或以上的銀行存款	(14)	(17)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	<u>506</u>	<u>680</u>

於報告期間結束時的銀行存款及現金包括海外附屬公司持有的267百萬港元(2019年：295百萬港元)，金額須受監管及外匯限制所規限。

13. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(百萬港元)續

(b) 融資項目所產生的負債對賬

	帶利息 貸款 (附註15)	租賃負債 (附註16)	衍生 金融工具	應付利息 (附註14)	總計
於2019年1月1日	7,095	3,023	5	8	10,131
<u>融資現金流的變動</u>					
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)
<u>公允價值的變動</u>					
公允價值的有效部分變動	-	-	31	-	31
<u>其他變動</u>					
匯兌差額	90	36	-	-	126
融資費用	24	101	-	29	154
資本化貸款成本	-	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日及 2020年1月1日	7,524	3,149	29	8	10,710
<u>融資現金流的變動</u>					
提取定期貸款	2,216	-	-	-	2,216
償還定期貸款	(1,044)	-	-	-	(1,044)
循環貸款淨增加	2,167	-	-	-	2,167
支付利息及其他融資費用	(22)	(100)	-	(146)	(268)
支付租賃租金的資本部分	-	(44)	-	-	(44)
<u>公允價值的變動</u>					
公允價值的有效部分變動	-	-	2	-	2
<u>其他變動</u>					
匯兌差額	313	115	-	-	428
融資費用	28	102	-	19	149
資本化貸款成本	-	44	-	126	170
由權益轉撥至損益表	-	-	(21)	-	(21)
於2020年12月31日	11,182	3,266	10	7	14,465

14. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	2020	2019
應付貿易賬項	79	147
應付利息	7	8
應付物業、廠房及設備款項及 持作出售發展中物業	243	212
租客按金	320	361
賓客按金及禮券	176	228
高爾夫球會籍按金	-	84
其他應付款項	581	674
按攤銷成本計量的金融負債	1,406	1,714
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(117)	(234)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,289	1,480

於2020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210百萬港元(2019年：328百萬港元)。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：

	2020	2019
少於三個月	73	134
三至六個月	3	8
超過六個月	3	5
	79	147

15. 帶利息貸款(百萬港元)

	2020	2019
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	17,750	14,465
未承諾貸款額(包括銀行透支)	416	407
	<u>18,166</u>	<u>14,872</u>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	11,234	7,587
未承諾貸款額(包括銀行透支)	13	6
	<u>11,247</u>	<u>7,593</u>
減：未攤銷融資費用	(65)	(69)
	<u>11,182</u>	<u>7,524</u>
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	1,897	1,114
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	-	-
	<u>1,897</u>	<u>1,114</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	2,640	984
二至五年	6,334	5,137
五年以上	376	358
	<u>9,350</u>	<u>6,479</u>
減：未攤銷融資費用	(65)	(69)
長期銀行貸款的非流動部分	9,285	6,410
帶利息貸款總額	<u>11,182</u>	<u>7,524</u>

所有帶利息貸款均為無抵押。本集團擬於該等貸款到期時再融資。

16. 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7(c))，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剩餘合約到期日的最低租賃負債：

	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
<i>賬面值</i>		
流動部分	143	143
非流動部分	3,123	3,006
	3,266	3,149
<i>合約未貼現現金流出</i>		
一年內	143	143
一年後但二年內	168	142
二年後但五年內	322	321
五年後	13,497	13,267
	14,130	13,873

17. 股本

	2020		2019	
	股份數目 (百萬股)	百萬港元	股份數目 (百萬股)	百萬港元
已發行及繳足的普通股：				
於1月1日	1,634	5,732	1,613	5,509
根據以股代息計劃發行的 股份	15	105	21	223
於12月31日	1,649	5,837	1,634	5,732

根據公司條例第135條，本公司的普通股並無股份面值。

2020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。

18. 承擔(百萬港元)

於2020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：

	2020			2019		
	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	3,141	2,154	5,295	2,962	4,139	7,101
本集團應佔的合資公司 及聯營公司資本承擔	375	334	709	347	488	835
	<u>3,516</u>	<u>2,488</u>	<u>6,004</u>	<u>3,309</u>	<u>4,627</u>	<u>7,936</u>

本集團的資本承擔包括倫敦半島酒店及仰光半島酒店項目產生的發展成本以及山頂纜車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。

19. 資產負債表日後非調整事項

倫敦、伊斯坦堡及仰光的半島酒店建築項目以及山頂纜車升級項目，均受到新型冠狀病毒疫情干擾及延誤。董事仍在檢討延誤對成本造成的影響。

緬甸政治局勢的發展導致軍方於2021年2月1日宣布進入為期一年的緊急狀態。我們深切關注最近發生的暴力和動亂情況，並會考慮需要採取的即時行動，和繼續評估此項目有關的長期決策。

20. 會計政策變動

本集團已就本會計期間的本財務報表應用由香港會計師公會頒布的香港財務報告準則的下列修訂：

- 香港財務報告準則第3條的修訂：*業務的定義*
- 香港財務報告準則第16條的修訂：*新冠病毒相關租金優惠*

除香港財務報告準則第16條的修訂外，本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效的新訂準則或闡釋。採納已修訂香港財務報告準則的影響如下文所述：

香港財務報告準則第16條的修訂：*新冠病毒相關租金優惠*

此修訂於2020年6月1日或之後開始的會計期間生效，其提供一項實際權宜方法，讓承租人無需評估直接因新冠病毒疫情而產生的若干合資格租金優惠（「新冠病毒相關租金優惠」）是否為租賃修訂，而是可按猶如其非租賃修訂的方式將租金優惠入賬。

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

21. 或然負債

董事認為於2020年及2019年12月31日本集團概無重大或然負債。

公司其他資料

企業管治

良好的企業管治有助本集團應對不斷變化的監管及市場環境，從而實現長遠發展，在2020年如此不明朗的時刻，良好的企業管治尤為重要。董事局視企業管治為本公司業務策略的重要一環。透過實踐妥善的管治架構，董事局得以為整個集團建立了秉持誠信、負責任及具透明的文化，從而增強及保持股東及業務相關人士對本公司的信心。2020年報的管治章節重申，董事局及高級管理人員承諾堅守本集團嚴謹的企業管治架構標準，支持整個集團發展強健的企業文化。

聯交所上市規則附錄十四企業管治守則(管治守則)構成香港上海大酒店企業管治守則(香港上海大酒店守則)的基礎。董事局認同管治守則的相關原則，而香港上海大酒店守則已應用管治守則內的所有原則。除有關刊發季度財務業績及披露個別高級管理人員薪酬等建議最佳常規外，本公司於2020年全年均遵守管治守則的所有守則條文及建議最佳常規，詳情於企業管治報告載列。

企業責任及可持續發展

「尊尚傳承2020願景」(「2020願景」)得以實現後，我們推出新的企業責任及可持續發展策略「尊尚傳承2030」(「2030願景」)，讓我們繼續以負責任的企業公民身份邁向下一個10年。「2030願景」訂有10項主要承諾，專注於推進與業務相關人士的三大範疇：(i)提升賓客體驗；(ii)讓員工各展所長；(iii)提升業務所在社區福祉。詳情請參閱我們在網上發布的2020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的環境、社會及管治報告指引附錄二十七所載的條文編製，並按照全球報告倡議組織的可持續發展報告標準(GRI標準)：核心選項編製。企業責任及可持續發展報告參考了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。畢馬威會計師事務所獲委託，依據環境、社會及管治報告指引核實企業責任及可持續發展報告的已識別要素，並就此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告將連同2020年報登載於本公司及聯交所網站。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於2020年內並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

董事及指定僱員買賣本公司證券

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

本公司已向全體董事個別查詢於2020年內是否有違反任何標準守則及證券守則，董事已確認完全遵守標準守則及證券守則所載的規定準則。

由於指定僱員(包括高級管理人員)可能會不時知悉內幕消息，故本公司已將證券守則的涵蓋範圍進一步擴展至該等僱員。所有指定僱員亦已確認於2020年全年完全遵守本公司所採納有關指定僱員在進行本公司證券交易時規定的守則。

末期股息

鑒於本公司錄得基本虧損，經董事局議決，本公司不會宣派截至2020年12月31日止年度的股息(2019年：每股9港仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2021年5月17日(星期一)至2021年5月21日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，其間不會為股份轉讓進行登記。如欲出席應屆股東周年大會並於會上發言及投票，必須於2021年5月14日(星期五)下午4時30分之前，將所有轉讓文件連同有關股票送抵本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以便辦理股份過戶登記手續。

修訂組織章程細則

董事局擬修訂本公司組織章程細則(章程細則)，致使本公司可靈活地以不同的會議形式召開股東大會，股東除可親身出席會議之外，亦可透過電子設備參加會議。擬修訂內容亦會訂明董事局及股東大會主席的其他相關權力，包括安排出席會議。章程細則亦會就相關事宜及內部管理作出其他輕微修訂。

擬修訂內容須待股東於股東周年大會上以特別決議案方式批准，方可作實。本公司會將一份載有擬修訂內容等詳情的通函，連同2020年報一併寄予各股東。

股東周年大會及年報

股東周年大會將於2021年5月21日正午12時假座香港半島酒店舉行。股東周年大會通告及2020年報將約於2021年4月14日寄予各股東，並於本公司及聯交所網站刊發。

承董事局命
公司秘書
廖宜菁

香港，2021年3月17日

於本公告日期，本公司的董事局成員包括以下董事：

非執行主席
米高嘉道理爵士

非執行副主席
包立賢

執行董事
董事總經理兼行政總裁
郭敬文

營運總裁
包華

財務總裁
葉思明

非執行董事
毛嘉達
利約翰
高富華
陸士傑
斐歷嘉道理

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