

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

### 2022 年全年業績

財務摘要			
百萬港元	2022	2021	% 變動
收入	4,198	3,461	21%
除開業前及項目費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	518	457	13%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	399	394	1%
股東應佔虧損	(488)	(120)	(307%)
基本虧損	(205)	(255)	20%
股東資金	36,016	36,762	(2%)
每股虧損 (港元)	(0.30)	(0.07)	(329%)
每股基本虧損 (港元)	(0.12)	(0.15)	20%
經審核每股淨資產 (港元)	21.84	22.29	(2%)
經調整每股淨資產 (港元)	24.46	24.79	(1%)

- 於2022年，隨著美國及歐洲放寬旅遊限制，本集團酒店分部出現增長勢頭。然而，2022年期間，政府實施嚴格的旅遊限制、檢疫及社交距離措施，我們於香港的旗艦酒店及於中國內地的兩間酒店的業務水平因此受到嚴重不利影響。
- 2022年內其中一項焦點盛事是2022年8月登場的第六代山頂纜車，並且廣受本地市場歡迎。
- 集團旗下的伊斯坦堡半島酒店已於2023年2月試業開幕。
- 集團預期倫敦半島酒店將於2023年內稍後的時間試業營運。
- 整體而言，本年度本集團的綜合收入增長21%至4,198百萬港元，而本集團除開業前及項目費用的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增長13%至518百萬港元。
- 股東應佔虧損包括投資物業重估虧損152百萬港元。扣除投資物業重新估值變動和開業前及項目費用等非營業項目後，本集團的基本虧損為205百萬港元，而2021年為255百萬港元。
- 本集團的財務狀況保持穩健，於2022年12月31日的淨債務與總資產比率為26%。
- 年內，本集團簽訂一筆新的675百萬英鎊三年期的綠色貸款融資，藉此為現有650百萬英鎊的銀團貸款進行再融資。本集團亦已重續了總額為28億港元的信貸。該等信貸確保本集團有足夠的流動資金去滿足現有的營運資金需求，以及應付本集團就倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店發展項目的資本承擔。

## 財務摘要

	2022	2021	增加／ (減少)
<b>損益摘要</b> (百萬港元)			
總計收入 <sup>^</sup>	4,587	3,885	18%
收入	4,198	3,461	21%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	399	394	1%
除開業前及項目費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 <sup>^^</sup>	518	457	13%
營業虧損*	(53)	(105)	50%
股東應佔虧損	(488)	(120)	(307%)
每股虧損 (港元)	(0.30)	(0.07)	(329%)
基本虧損**	(205)	(255)	20%
股息	—	—	—
每股股息 (港仙)	—	—	—
現金利息保障倍數 (倍) <sup>△</sup>	0.8x	1.6x	(51%)
加權平均利率	2.2%	1.5%	0.7pp
<b>綜合財務狀況表</b> (百萬港元)			
資產總值	56,581	55,685	2%
經審核股東應佔淨資產	36,016	36,762	(2%)
經調整股東應佔淨資產 <sup>#</sup>	40,341	40,871	(1%)
經審核每股淨資產 (港元)	21.84	22.29	(2%)
經調整每股淨資產 (港元) <sup>#</sup>	24.46	24.79	(1%)
淨對外借貸	14,607	12,900	13%
營業資金與淨對外債務比率 <sup>##</sup>	3%	3%	0pp
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	41%	35%	6pp
淨對外債務與資產總值比率	26%	23%	3pp
<b>綜合現金流量表</b> (百萬港元)			
除營運資金變動的稅前營業淨現金收入	399	394	
營運資產的資本開支	(200)	(141)	
新項目的資本開支	(2,625)	(2,447)	
<b>股價資料</b> (港元)			
最高股價	9.26	8.50	
最低股價	6.05	6.67	
於年結日的收市股價	8.12	6.83	

<sup>^</sup> 包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額

<sup>^^</sup> 開業前及項目費用與本集團的經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。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位於倫敦及伊斯坦堡的兩個酒店項目的發展而產生的特定開支，包括專為當地項目辦事處招聘的項目團隊的薪酬、差旅和食宿，以及項目團隊產生的其他行政開支。有關項目完成後將不會產生額外項目開支

\* 指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減折舊及攤銷

\*\* 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

<sup>△</sup> 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賃租金後除以已付銀行貸款淨利息計算

<sup>#</sup> 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

<sup>##</sup> 指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利與淨對外債務的比率

<sup>pp</sup> 代表百分點

# 行政總裁報告及策略回顧

## 1. 走出新冠疫情危機

於2019年初，本公司的資產負債表狀況穩健，總資產為520億港元，而負債淨額為59億港元，集團全年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利約為16億港元。當時，我們熱切期待位於倫敦、伊斯坦堡及仰光的半島酒店新發展項目落成，項目涉及的總投資額約125億港元，相信集團的融資能力也足以應付。隨後四年，繼香港這個最重要的市場在2019年發生社會動盪後，我們在世界各地的酒店業務收入又受到新冠疫情嚴重打擊，導致營運現金流大幅流出。由於大中華地區及亞洲各地長期執行嚴格的防疫措施，當地業務尤其受到重創。同時，礙於新冠疫情的相關因素，以及倫敦方面的設計及項目管理問題，大幅增加了預期的項目成本(尤其是倫敦的發展項目)。

縱有上述種種前所未有的狀況，集團仍能安然度過難關，本人為此深感自豪。集團資產總值為566億港元，淨債務總額雖增至146億港元，但我們相信此負債率仍處於可掌控範圍，只待倫敦半島酒店住宅公寓的銷售收益進賬，隨即可大幅減少負債比例。我們亦能夠維持至少三年的融資期限，穩空在健康的水平，並得以滿足未來的現金需求。若撇除與兩間新酒店項目開業相關的一筆過成本，集團的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利已從2020年的負數回復至2022年的518百萬港元正數水平。最重要的是，本人與團隊得以保持高昂的員工士氣，而各位同仁的忠誠和投入度，安然度過了艱難時期，而且繼續保持最優秀的服務水平，使半島酒店卓越的品牌聲譽續創高峰。為此，本人衷心感謝全體管理人員和員工。

及至2022年，尤其在年底時我們看到了一些向好趨勢，有別於2021年同期非常艱困的局面。然而，在年內大部分時間裡，我們在香港及中國內地的兩大主要市場持續處於嚴格的防疫旅遊限制下，該等地區酒店業務和山頂綜合項目仍受到負面影響。淺水灣影灣園雖然保持相當高的出租率，但住宅租賃業務仍然受壓。年內其中一項焦點盛事是2022年8月登場的第六代山頂纜車，不但大幅增加了載客量，還豐富了服務項目，在缺乏旅客的情況下仍廣受本地市場歡迎。

我們深信集團卓越的品牌聲譽、一絲不苟的待客之道及享譽全球的服務標準，使我們於這次危機中得以保持安穩。過去被壓抑的市場需求獲得釋放，出現了所謂的「報復性消費」，這類需求能持續多久仍有待觀察，但在某程度上卻造就了較迅速的業務反彈，尤其是在美國和巴黎的兩個市場，平均房租更達至高位。馬尼拉復甦進展良好，曼谷則仍未見升勢，東京在年初時業績增長緩慢，但至2022年底時已見增長動力。

儘管短期前景依然不甚明朗，但我們的長遠核心理念和價值觀卻是堅定不移。下文幾頁將會概述這項策略的重點。

## 2. 企業文化、願景及發展策略

香港上海大酒店有限公司秉承超過155年的傳統，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

對我們而言，秉持獨特且深厚的企業文化乃至關重要，我們也慶幸能擁有緊密團結的企業文化，令員工能為任職於公司而感到自豪。這種文化和價值觀有助實現集團的長遠願景—發展、擁有和經營少數享譽全球的頂級酒店與豪華物業。

我們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的持續增長，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，如今物業估值已升至120億港元。

上述策略奠定了本集團建立和維持全球聞名的豪華酒店品牌，並穩佔業界領先地位。

### 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、伊斯坦堡、曼谷和馬尼拉擁有及經營11間半島酒店，而倫敦半島酒店亦將於2023年內的稍後時間開業。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。2021年，我們為香港的半島商場進行龐大翻新工程，務求為本地賓客提供高級時尚生活用品及零售產品。

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，其價值也會隨著年月上升，與此同時，作為酒店綜合項目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。

集團的商用物業分部亦採取相若的投資策略，憑藉優質地段物業創造長遠回報。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。同時，我們亦在香港、巴黎和胡志明市擁有多個商用物業。

半島商品有限公司負責開發及分銷半島品牌的商品，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開設半島精品店，包括於2022年12月重新開業的香港國際機場半島精品店，以及數個設於半島酒店的精品店。於2022年，我們開設了新的臨時概念店，同時網上業務在年內亦表現優秀。我們計劃進一步擴展業務，尤其是拓展中國內地市場。

始建於1888年的山頂纜車隸屬於本集團的會所及服務分部，由本集團經營超過130年山頂纜車在完成合共涉資799百萬港元的全面升級工程後，於2022年8月重新開放，廣受香港市民歡迎。

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銷酒店業務週期性波動。

#### 4. 項目最新進展

倫敦半島酒店、伊斯坦堡半島酒店和於2022年完工的山頂纜車升級工程三者合計，是本公司有史以來最龐大的資本開支項目，而倫敦半島酒店則是高級管理團隊目前主要關注的策略重點。我們投入大量時間和精力制定策略，盡一切努力優先處理各項問題，以減少延誤及相關的成本影響。

##### 倫敦半島酒店

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

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

自2013年簽訂協議以來，項目歷經了多重挑戰及變更。由設計項目至獲得當地政府機關批准，整個過程耗費多年的時間，項目其後於2017年動工。我們於2018年改善項目設計，並增加兩層地庫，擴大酒店範圍的可用面積，從而開拓可創造額外收入的空間，包括小型宴會廳、餐廳和其他功能的空間等。自2020年，新冠疫情導致勞工人手不足及工地關閉，並延誤了項目的進度，加上酒店的關鍵區域出現重大的設計和項目協調等問題，也造成了嚴重影響。面對種種挑戰，香港上海大酒店團隊與倫敦項目發展經理、工程管理公司、顧問及貿易承辦商緊密合作，力求儘快處理及有效解決問題。截至本文撰寫時，酒店計劃於2023年內的稍後時間試業開幕。

誠如2022年10月的公布所述，倫敦半島酒店的修訂預算為1,020百萬英鎊(包括酒店及住宅公寓)。目前已售出的住宅公寓成交達到我們當初預期的銷售價格，而且現時已售出了超過三分之二的住宅公寓，成績令人滿意。

## 伊斯坦堡半島酒店

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

本集團的合作夥伴正發展大型的Galataport項目，伊斯坦堡半島酒店是該發展項目的其中一部分，亦包括海濱長廊、博物館、藝術畫廊、餐館、精品店、零售商店、公園、社區公共空間，以及一個旅客郵輪碼頭。整個Galataport項目須受自2014年2月起計為期30年的經營權協議約束，而伊斯坦堡半島酒店亦相應獲授為期30年的固定年期租約。合作夥伴最近獲批准將自2014年2月起計為期30年的經營權延長至49年，而我們正與合作夥伴協商本集團在延長酒店固定年期租約付款中的應佔比例。

伊斯坦堡半島酒店將設有177間客房，一間可俯瞰博斯普魯斯海峽(Bosphorus)景色的大型宴會廳、室內和室外游泳池、水療中心，以及景色莊麗的海濱花園露台區。

我們欣喜宣布酒店已於2023年2月14日試業開幕，其中兩幢大樓已經準備就緒迎接賓客入住，而富麗堂皇的酒店大堂亦已投入營運。酒店的頂層餐廳Gallada將於2023年夏季開業。

## 仰光半島酒店

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

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

## 5. 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，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，本公司的重估每股淨資產值在過去20年內增長超過一倍，於2022年達到每股24.46港元。

我們現正投資於未來，明年的重點工作是確保倫敦和伊斯坦堡兩間全新的半島酒店發展項目順利落成。這些項目需要龐大的資本投入，連同已竣工的山頂纜車項目在內，預計未來兩年所需資金為39億港元。有鑒於此，我們將繼續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。目前，我們的淨債務與總資產比率為26%，計及需要承擔的新開發項目等財務責任，這屬於可以接受的水平。隨著香港與內地恢復通關、歐美酒店業持續復甦，以及售出的倫敦住宅公寓陸續交收，預期集團來年可減少負債率。

儘管疫情嚴重影響了集團業務，但2022年的營運業績有所改善，在香港及中國內地的市場環境持續困難下，我們認為有此業績表現已算不俗。隨著美國及歐洲的業務復甦，綜合收入上升21%至42億港元，在未計開業前及項目費用之下，綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增長13%至518百萬港元。

然而，隨著新酒店項目接近竣工，集團年內與新項目直接相關的開業前及項目費用達119百萬港元，而2021年則為63百萬港元。開業前及項目費用與集團經營中的酒店及物業無關，且屬非經常性項目，因此將該等開支撇除不計，基本虧損為205百萬港元，而去年則為255百萬港元。全年股東應佔虧損淨額488百萬港元，其中包括在香港持有投資物業的未變現公允價值虧損，變動與整體市場走勢一致。

儘管錄得會計虧損，但未計利息及租賃付款前，集團於年內產生的營運現金盈餘淨額為336百萬港元，較2021年增加40%。

## 6. 推動業務發展

我們深信即使時代變遷，豪華酒店的基本要素也從沒變改。本人有信心，在疫情過後，市場將恢復對優質服務的需求。

集團多元化的資產組合有助平衡酒店業的週期波動。我們的主要收入來源來自酒店客房，由全球分銷系統、數碼市場推廣和網站收入，以及代理商和網上平台帶動銷售。在零售方面，我們與租戶關係良好，並會透過聯合推廣帶動商場人流。此外，豪華物業資產組合的住宅租賃部分亦為我們帶來可觀收入。



本年度，我們的策略著重於吸引及挽留商場的零售租戶，尤其是在香港、北京和上海三地。年內，我們很高興實現了多元化的租戶組合，並且與主要租戶確定了續租意向。儘管營商環境欠佳，導致本港的豪華住宅租賃市場較為疲弱，但淺水灣影灣園是南區公認最受歡迎的豪華住宅之一，而且我們正在對該物業的零售業務和商場展開策略檢討。同時，我們亦正審視山頂纜車重新開放後山頂凌霄閣的零售業務組合。

酒店方面，我們繼續呈獻個人化的賓客體驗，邀請賓客參與「活力煥然」(Life Lived Best)活動，透過專設的健康生活平台和24小時運作的健康生活禮賓服務，為各半島酒店的客人提供良機，追求健身、靜觀和營養目標。

我們繼續加強客戶關係管理計劃，推出「半島尊鑰流動式禮賓服務」服務(Mobile PenKey Concierge)，由生活品味管理專家團隊每周七天、每天24小時全天候為賓客提供服務。

推廣藝術及支持當地藝術家是我們的市場推廣策略規劃重點。為此，半島酒店為賓客及旅客呈獻沉浸式藝術觀賞體驗，為他們締造畢生難忘的回憶。

在各項旅遊限制取消後，銷售團隊可再次與特選旅行社PenClub的會員親身會面，並且開始參加世界各地的主要旅遊貿易展銷會。

本公司設有內部研發及科技部門，專門負責研究及開發最先進創新的客房科技以及提升客戶體驗。由科技督導委員會領導的研發團隊正在探索語音識別、人工智能、機器人及其他最新創新科技。

## 7. 風險管理

鑒於酒店業具有不可預測性，在11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進行監管，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。

2022年，正當我們走出疫情陰霾之際，我們仍需應對其他問題，包括全球酒店業勞工短缺、通脹及能源成本飆升、地緣政治局勢緊張，以及網絡安全風險等持續威脅。同時，海平面上升等氣候變化風險亦成為了我們的關注焦點。集團風險管理委員會將繼續致力加強內部監控，以管理集團的策略風險。我們也會專注加強溝通，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。

## 8. 培育人才

儘管防疫限制於2022年有所放寬，但疫情繼續為我們的人才及文化團隊帶來了不少挑戰。全球酒店業人手持續短缺，市場上有更具競爭力的薪酬待遇吸引人才，其他行業亦提供更靈活的工作安排，因此我們必須更著力挽留人才。

我們著力加強人才招聘、入職培訓、員工參與度及事業發展，藉此培養出一支優秀的團隊與我們一起謀求長遠的事業發展。我們正推行一系列措施吸引現今的人才，為員工創造更佳的工作與生活平衡，包括為服務於總部適用崗位的員工提供彈性工作安排，讓他們居家辦公；提升全球員工福利，例如在香港提供照顧者假期；以及在全球各地給予具競爭力的年薪加幅。此外，我們亦檢討及增加了全球各地人才及文化團隊的人手，確保每位員工均感受到備受關懷又積極正面的僱員體驗。

我們希望促進和支持員工的職業發展及專業成長。本人欣然向大家宣告，我們已重新推行「行政人員發展計劃」(Executive Development Programme)及「新晉管理人員培訓計劃」(Emerging Managers Programme)，藉以揀選具潛質的人才，提升他們的各種技能與才幹，為未來擔任領導角色作好準備。

我們正籌備兩間新酒店開業，為集團培養下一代領導層自是集團的關鍵所在。我們不但推行各項發展計劃，還加強了管理層繼任人選的框架，以建立強大的人才晉升通道，並於2022年最後一個季度啟動繼任人選規劃，讓員工表達心中抱負，說出期望在培訓過程中能晉身至何種職能崗位，然後與上級經理圍繞著抱負、事業、體驗(Aspiration, Career, Experience)等主題展開有意義的對談，從而了解自身的發展差距，判斷自己能否勝任心中的理想職位。

在伊斯坦堡及倫敦兩間新酒店開業時，我們順利招募了約1,200位新員工，倫敦及伊期坦堡兩地的半島酒店分別有241名及423名員工入職。同時，我們為這兩個市場專門策劃了獨特的人才培養計劃，為員工的整個職場生涯以及其福祉提供支援，藉以提升我們作為首選僱主的形象。

於2022年12月，我們迎來了首批伊斯坦堡半島酒店的員工，並為他們全新設計了為期一周的入職迎新體驗，安排他們了解公司、集團歷史及半島酒店服務原則等。我們亦舉辦了首創的「半島營運體驗博覽」(Peninsula EXPO，全寫為EXperiencing Peninsula Operations)，這個為新入職員工定制的全新計劃將學習帶到教室以外，讓新同事參觀集團旗下物業的各個部門，親身體驗每個部門的職務，並與之建立關係。

我們繼續在全球各項業務中實施經修訂的「香港上海大酒店核心原則」，用以支持及協助集團為旗下各酒店業務的所有員工建立紮實的「半島酒店服務原則」框架基礎。我們加強了人才篩選流程，並將核心原則納入招募過程之中，並改進了「半島酒店服務原則」的內容，更適合半島商品有限公司等非酒店業務付諸實行。

我們持續推行「2025革新」計劃(WorkPlace 2025)，推動工作場所現代化，透過創新及讓員工發揮才能，務求促進團隊有效地轉型。首度舉辦的「匯聚創智」計劃(Work Improvement Teams)獲全球各地業務單位提出超過500項改善建議及最佳實踐的創新意念，其中，上海半島酒店團隊提議將人工智能和自動化融入日常營運之中，獲評選為創新意念冠軍。

展望未來，我們將繼續致力吸納人才、事業發展及留住優秀人才，希望建立一個包容的工作環境，讓員工感受到強烈的歸屬感和使命感。

截至2022年12月31日，本集團聘有5,885名全職員工。

## 9. 疫情後的可持續尊尚傳承

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。年內，我們繼續實施可持續發展策略「尊尚傳承2030願景」(2030願景)，務求將企業責任及可持續發展融入更廣泛的業務策略之中。這項策略能夠發揮我們的業務優勢，專注於需要緊急關注的重大議題。在我們10項主要承諾的基礎上，我們期望透過「2030願景」，專注於與業務相關的三大範疇，致力解決業務和社會上的關鍵議題。該等範疇為：(i)提升賓客體驗；(ii)讓員工各展所長；(iii)令所屬社區更豐盛。

於2022年，疫情加劇了失業、貧窮、社會不平等、供應鏈中斷等社經問題。同時，集團旗下酒店所在的部分地區出現氣候反常，誠如我們在風險一節中所提到，這令我們日漸關注氣候變化及海平面上升對生態系統、公司業務和人類健康所構成的風險。本集團正在設法減少我們對環境的影響，以及解決水平面及海平面上升的問題。我們亦在旗下酒店增加以植物為主的菜色。

## 10. 展望

隨著香港當局在近期放寬了與新冠疫情相關的旅遊限制以及口罩令等措施，我們預期會對集團在本港的業務帶來正面的影響，而本港市場慣常是集團主要的盈利來源。集團在本港市場的盈利主要源自香港半島酒店的客房和餐飲業務、酒店購物商場的租金、淺水灣影灣園的住宅租賃收入，以及山頂纜車和山頂凌霄閣與旅遊業相關的收入，我們預期國際商務旅客和香港旅遊業將會復甦，預期集團的該等業務也會因此而受惠。我們深信不論對商務或休閒旅客而言，香港仍會繼續成為極具吸引力的旅遊勝地。

我們也樂見中國內地近期也放寬了與新冠疫情相關的限制措施，而隨著部分國際商務旅客開始恢復往來內地，加上強勁的國內客戶市場，我們期望位於北京和上海的酒店業務也可受惠。

位於東京、巴黎、紐約、芝加哥和比華利山的半島酒店均錄得頗高的房租價格，業務前景樂觀，惟仍受壓於酒店業工資上揚等因素影響。伊斯坦堡半島酒店已於2023年2月開始試業，帶來收入來源，雖然初始的業務表現不免受到近期在土耳其發生的地震影響。

目前，位於倫敦的新半島酒店項目順利落成仍然是我們的發展重點，詳情請參閱本報告較後部分有關營運業績回顧的章節。倫敦半島酒店的項目經歷多種挑戰，包括出現延期以及成本超支等問題。但我們相信隨著倫敦半島酒店於2023年開業，配合全新伊斯坦堡半島酒店以及現有的巴黎半島酒店，集團在歐洲的品牌知名度將會更上一層樓。

多個其他地緣政治的不明朗因素也可能會繼續影響我們的業務，當中包括中美關係緊張、英國脫歐帶來英國勞工短缺的問題，而同時我們也在監察土耳其金融市場波動帶來的影響。此外，氣候變化議題亦日益受到關注，而勞工嚴重短缺仍是酒店業所面對的一大問題，尤其是在美國、歐洲和日本，這個問題令集團旗下許多酒店客房及餐廳仍然無法全面營運。與此同時，我們將繼續設法吸引和留住優秀的年輕人才。通脹和能源成本上漲仍是我們大部分市場所關注的議題。

我們致力確保在現今科技發展日新月異的時代裡，集團能夠與時俱進滿足業務需求及捕捉各種機遇，來年將重新集中資源推動科技轉型。

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

本人謹此向團隊每位成員致謝，感謝各人在過去非常艱難的幾年裡依然保持熱誠和拼勁，一直盡職竭誠地服務，充分體現半島酒店的精神和服務宗旨，而本人深信正因如此，我們才得以不斷提升賓客體驗，延續我們作為全球其中一個頂級的豪華酒店品牌的聲譽。

## 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	按年變動	
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
<b>綜合酒店</b>			
香港半島酒店	687	-6%	-6%
王府半島酒店	201	-18%	-14%
紐約半島酒店	712	+89%	+89%
芝加哥半島酒店	579	+32%	+32%
東京半島酒店	439	+35%	+62%
曼谷半島酒店	140	+349%	+393%
馬尼拉半島酒店	156	+301%	+341%
<b>非綜合酒店</b>			
上海半島酒店	298	-39%	-36%
比華利山半島酒店	640	+18%	+18%
巴黎半島酒店	559	+61%	+78%

#### 香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	687百萬港元	-6%
出租率		-13pp
平均房租		+19%
平均可出租房客收入		-25%

香港半島酒店在2022年的大部分時間內，業務仍受壓於香港特區政府嚴格的旅遊限制、隔離檢疫及社交距離等措施，加上2022年1月至5月本港爆發第五波新冠疫情，讓酒店業績持續受到不利影響。

客房出租率較去年有所下降，但得益於香港本地賓客在享受「本地度假」時願意花費更多在套房、升級和豪華體驗上，平均房租因此錄得兩位數增長。餐飲業績全年收入強勁，皆因香港素有「出外用膳」的餐飲文化，而香港半島酒店亦是慶祝特別喜慶活動的熱門場地。我們推行了多項市場策略吸引本地居民，包括在禁止堂食期間推出餐飲遙距下單服務Penfare at Home，以及在冬季期間舉辦由Studio 54呈獻的劇場式主題晚宴。自從5月放寬堂食限制後，過往取消舉辦的活動、宴會及婚禮已見強勁回升。

我們很榮幸獲得《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure)列入2022年「全球500大酒店」的殊榮，法國餐廳吉地士亦連續三年喜獲「米芝蓮一星」榮譽，嘉麟樓則連續六年獲評選為「米芝蓮一星」餐廳。酒店於聖誕節日期間為賓客打造獨特的沉浸式體驗，並與奢華品牌合作，為大堂茶座佈置別具特色的聖誕裝飾。

隨著入境旅遊限制放寬，特別是放寬中國內地旅客來港後，預期本港的酒店業將會持續改善，而國際長途旅遊市場則需要較長時間才能恢復。我們響應香港旅遊發展局推動旅遊業的努力，歡迎各地旅客重臨香港。

租賃方面，半島辦公大樓於2022年的出租率達94%，前景穩定，而半島商場的出租率亦達92%。儘管商務租賃仍因零售環境疲弱而受壓，但我們與租戶合力推出零售推廣優惠，為半島商場帶來了暢旺人流，多個主要租戶更出現自疫情以來首次有顧客排隊輪候的盛況。半島商場地庫近期經過翻新，引入了別樹一格的生活時尚店及餐飲設施，相信可繼續為租戶提供一個具吸引力的零售環境。

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

## 上海半島酒店

上海半島酒店*		
收入	260百萬人民幣	-36%
出租率		-28pp
平均房租		-3%
平均可出租房客收入		-53%

\* 上海半島酒店於2022年4月至6月期間受到強制封控措施影響

2022年，上海市實施嚴格的防疫管控措施，上海半島酒店因此面對挑戰重重的一年。上海時有零星疫情爆發，干擾了業務運作，加上外界認為當地疫情嚴重，令上海以外地區的國內旅客望而卻步。儘管營商環境疲弱，但我們的平均可出租客房收入在同業之中仍然穩佔領導地位。

及至2022年6月當地放寬管控措施後，但政府當局仍下令要求酒店關閉所有餐廳、水療中心和游泳池，酒店業務因而受到嚴重影響。礙於疫情反覆，許多企業不願為非必要活動冒險花費開銷，酒店因此有不少大型活動及婚禮無奈被迫取消。

於2022年4月至6月，酒店所處的浦西地區實施全面的管控措施，令我們的業務表現大受打擊。我們實施嚴格的削減成本政策，並推出創新策略以推動收入，例如我們為同樣受到封控影響的上海住宅小區居民提供高級送餐服務，並與網絡紅人合作向當地市場推廣我們的服務，成效不俗。

及至節慶期間，也是當局放寬了清零防疫政策的限制後，年終宴會和活動才得以恢復舉辦。但鑒於上海市有80%人口在12月底時確診新冠病毒，該等活動又突然暫停舉辦。

半島商場於2022年的出租率達94%，除了封控期間之外，零售店人流旺盛，部分門店外更出現排隊輪候的盛況。

本集團持有上海半島酒店綜合項目的50%權益，該項目由一間酒店、商場及一棟設有39個單位的住宅公寓組成。截至2022年12月31日合共售出32個單位。

### 王府半島酒店

王府半島酒店		
收入	174百萬人民幣	-14%
出租率		-12pp
平均房租		+5%
平均可出租房客收入		-38%

由於當局實施嚴格的限制和管控措施，加上長時間的隔離檢疫政策，導致到訪北京的國際旅客人數也近乎零，王府半島酒店因而經歷了極具考驗的一年。

2022年2月，冬季奧運會順利舉辦。其間，北京在重點區域實施「閉環管理」以保護旅客及運動員，難免令訪京的國內旅客人數減少，而閉環管理區外的商業活動也顯得疲弱。於2022年11月中共二十大會議舉行期間，情況亦相同。

自2022年4月起的數月內，商業業務完全停頓，各酒店不得舉辦活動或餐飲業務，及至12月當局實施全市管控，北京又再次出現全市停頓的境況。

位於酒店頂層的半島雲景廊(Yun Summer Lounge)在夏季的多個月內大受市場歡迎，讓酒店的餐飲業務錄得稍微改善，而高級餐廳Jing亦蟬聯「米芝蓮一星」榮譽，成為北京唯一獲得「米芝蓮星級」榮譽的法式餐廳。

及至年底，酒店更是面對嚴峻挑戰。儘管防疫措施驟然放寬，但在同一周內，酒店卻有四分之三的員工先後染疫，我們把關注集中於確保員工得以康復，酒店接待賓客的能力難免受到影響。

年內，半島商場出租率達98%，零售店表現強勁。目前，部分主要租戶更正在擴充零售店面。

我們對來年的前景感到樂觀，隨著休閒娛樂及企業客戶市場因疫情而積壓的需求得到釋放，而旅客也恢復到訪首都的需求，以重新建立與政府、外交及商業的交往和聯繫，我們相信中國內地的豪華旅遊業務將會陸續復甦。

## 東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	74.9億日元	+62%
出租率		+13pp
平均房租		+42%
平均可出租房客收入		+99%

於2022年初，東京半島酒店因東京全市實施「緊急狀態」限制而繼續受到不利影響，業務表現相對疲弱，但至年終時卻表現亮麗。

自春季起，日本政府開始放寬入境政策，重新簽發國際商務簽證，並自2022年6月起允許海外小型旅行團及商務旅客入境，其後更從2022年10月起取消所有入境限制。

年內，隨著當地逐步放寬限制，酒店第四季度的出租率、收入及房租均出現顯著增長而及至12月酒店的平均房租更錄得頗高的房租價格。我們樂見國際旅客重臨東京，當中大多是來自美國及香港的旅客，帶動業務迅速復甦。

本地賓客的消費能力方面，下半年喜見宴會及大型活動積壓已久的市場需求反彈力度強勁，但市場對舉辦非常大型的宴會仍然呈現輕微的「疫情焦慮」現象。我們特別調整場地，以便舉辦中小型豪華活動，市場對此反應甚佳。當地賓客的消費行為自從疫情後亦出現了明顯轉變，下班後的商務交際應酬活動也較以往大幅減少，因而影響了我們的餐廳和酒吧業務表現。

半島商場的業務表現穩定錄得100%出租率，而酒店更在2022年5月迎來了一個新的醫療租戶進駐，並且大受歡迎。

## 曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	637百萬泰銖	+393%
出租率		+17pp
平均房租		+90%
平均可出租房客收入		+273%

曼谷半島酒店下半年業績表現強勁，主要是得益於政府自7月起取消了所有限制措施，並自10月起取消口罩強制令，因而吸引了國際旅客重遊泰國，其中的主要市場包括美國、歐洲、南韓及新加坡。於上半年，由泰國政府資助的「We Travel Together」計劃，有效地帶動了當地的國內市場業務。其後於2022年11月，亞太經合組織會議在曼谷舉行，亦吸引了更多海外商務旅客來臨曼谷，惟主要受惠地區是位於市中心的商業區，而非河畔一帶。

年內，酒店客房、餐飲及宴會業務逐漸回升，12月的業績表現尤為強勁，並錄得高企的房租價格。市內復見企業團體活動的預訂，當中不乏鄰近地區的旅客及長途旅客。



曼谷半島酒店以豪華河畔「城市度假酒店」作為市場定位，著力開辦多個關於身心健康的計劃，包括每季舉辦的「健康生活節」(Wellness Festivals)及半島「活力煥然」計劃(Life Lived Best)，不但取得良好的業務表現，更獲得賓客積極正面的回應。我們在藝術鑒賞項目方面同樣定位清晰，「駐店藝術家」和「駐店作家」兩項計劃不但廣受賓客歡迎，還可身體力行支持曼谷當地的藝術家和藝術社區。

### 馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	1,098 百萬披索	+341%
出租率		+39pp
平均房租		+37%
平均可出租房客收入		+481%

馬尼拉半島酒店在本年度首兩個月的表現雖較為疲弱，但全年整體業績表現強勁。菲律賓政府自2月起開放國際邊境，酒店的出租率、平均房租及平均可出租客房收入均錄得大幅上升。來自美國、英國、新加坡、日本及南韓等傳統主要市場的賓客重臨入住，且於2022年6月菲律賓新任總統當選後，外交接待和企業客戶業務尤其旺盛。來自菲律賓當地的業務亦見回升，酒店繼續接待來自馬尼拉及菲律賓其他地區的賓客下榻享用「本地度假」服務。

套房業務表現良好，全新的行政樓層(Club Lounge)為酒店帶來可觀收入。花園宴會廳(Ballroom Garden)經過修繕提升設施，是區內唯一一個高級戶外宴客場所，一直深受婚禮賓客歡迎。餐飲業務表現強勁，高級餐廳Old Manila於2022年一度暫停營業，至2023年初重新開門營業，並由新任大廚主理，廣獲賓客好評。

### 紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	91 百萬美元	+89%
出租率		+8pp
平均房租		+16%
平均可出租房客收入		+32%

紐約半島酒店業務於2022年首兩個月開步緩慢，其後全年迅速復甦，且有強勁反彈。市場對特色套房的需求殷切，酒店錄得頗高的平均房租價格。業務的迅速復甦以及所謂「報復式旅遊消費」現象皆令人喜出望外。

餐飲業務收入理想，玲瓏酒廊(Salon de Ning)表現不俗，Clement餐廳亦維持營業，供應早餐及午餐。Gotham酒廊在第四季度重新營業，業績表現良好。在冬季，酒店與聖莫里茲巴德魯特宮殿酒店(St. Moritz and Badrutt's Palace Hotel)合作，在玲瓏酒廊添置玲瓏小木屋(Chalet de Ning)，將瑞士的迷人冬季仙境帶來紐約，吸引了大批賓客排隊等候，並成為社交媒體一時佳話。

紐約半島酒店很榮幸成為2022年百老匯舞臺劇《馬克白》(MACBETH)的官方酒店贊助商，這舞臺劇由荷裡活明星丹尼爾基克(Daniel Craig)及露絲奈嘉(Ruth Negga)領銜主演，而酒店更免費贈送門票予弱勢社區的學生，藉此回饋社區。

儘管紐約面臨勞工成本上揚以及人才短缺等問題，酒店房租價格預測將維持高位，我們對未來的展望感到樂觀。

## 芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	74百萬美元	+32%
出租率		+7pp
平均房租		+15%
平均可出租房客收入		+30%

芝加哥半島酒店於2022年錄得優異的業績，不但出租率高企、平均房租也錄得頗高的水平。平均可出租房客收入更保持了市場領導地位。自3月以來，套房需求殷切，宴會需求也錄得增長，帶動酒店業務上揚。

酒店的餐廳食肆於2022年重新營業，惟餐飲服務時間仍須遵守若干限制，而Pierrot Gourmet餐廳亦已完成翻新，並於2022年9月重新開放。人手短缺仍是芝加哥半島酒店的一個主要問題，酒店現時尚有大量職位空缺，招聘人手實是當務之急。

團體業務表現良好，市內舉辦了多場大型會議，只是會議規模仍有待全面恢復。

為配合我們推廣當地藝術家的承諾，我們很榮幸於2022年4月展出由AFRICOBRA呈獻的「I am Somebody」作品系列。AFRICOBRA的英文全名是African Commune of Bad Relevant Artists(相關不良藝術家非洲公社)，是1968年在芝加哥南部成立的藝術家團體。此外，酒店自2022年12月起與LATITUDE Chicago合作展出芝加哥藝術家羅伯特·蔡斯·海斯曼(Robert Chase Heishman)名為「Building Images」的作品展。

酒店喜獲《美國新聞與世界報導》(US News & World Report)評選為「美國最佳酒店」第一位，並獲《今日美國》(USA Today)日報評選為「芝加哥最浪漫酒店」。

我們持續關注芝加哥的犯罪率問題，並額外加強了保安措施以保障員工和賓客的安全，甚至提供公司自用車和交通接送服務選擇，以策安全。

## 比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	82百萬美元	+18%
出租率		+10pp
平均房租		+18%
平均可出租房客收入		+39%

比華利山半島酒店於2022年表現出色。市場需求抑壓已久，出現所謂的「報復式旅遊消費」現象，使我們的酒店業務受惠其中。超級盃賽事及米爾肯學會全球會議(Milken Conference)再次落戶洛杉磯，帶動了市場對酒店套房殷切的需求。每逢荷里活頒獎季期間，酒店往往可達百分之一百的出租率，但由於部分主要的頒獎典禮改在其他城市舉行，導致酒店在2022年的表現未如理想。然而，我們注意到來自時裝界市場的強勁需求，因此正與奢侈品牌磋商合作，爭取為這些品牌的客戶舉辦大型活動。

商務及休閒旅遊對套房及奢華產品也呈現強勁的需求，帶動房租價格上升，我們也樂見國際旅客重臨酒店，包括來自澳洲等地的傳統市場。

雖然洛杉磯地區經歷不尋常的濕冷冬季，加上出現豪雨及泛濫等不利因素，餐飲業務仍全年表現優異。在疫情期間被迫取消的多項活動得以復辦，市場對宴會及餐飲需求殷切。我們邀請來自紐約市著名高端中村壽司店(Sushi Nakazawa)開設臨時概念店，以尊尚獨家方式運作，座位非常有限，大受市場歡迎，為酒店帶來可觀收入。我們會延續這個受歡迎的項目，並加入以植物為主的菜單，以及在來年引入更多同類型的臨時概念店。

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

## 巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	69百萬歐元	+78%
出租率		+11pp
平均房租		+39%
平均可出租房客收入		+93%

巴黎半島酒店於2022年初舉步維艱，但自2022年3月法國政府解除所有限制後，業務已見回升。來自美國市場的需求尤為強勁，另外還有不少法國本地旅客入住。套房及家庭旅遊的需求強勁，令酒店創下自2014年開業以來的最高出租率以及豐厚的平均房租。適逢歐洲冠軍聯賽(Uefa Champions League)於巴黎舉行，5月的休閒旅遊需求尤其強勁，而6月更錄得酒店自2014年開業以來的最佳業績表現。

我們舉辦了多項活動盛事，吸引了當地名人及貴賓出席，包括為Le Rooftop酒廊重新開業而舉辦的盛大派對，更獲得當地媒體廣泛報導，另亦因應巴黎時裝周舉辦了多場活動。

巴黎半島酒店對烹飪造詣的追求尤其講究。酒店的雲雀樓頂餐廳酒吧(L'Oiseau Blanc)喜獲「米芝蓮二星」榮譽，而莉莉中菜廳(Lili)引入的全新早午餐概念亦大受當地賓客歡迎。2022年10月，糕點主廚Anne Coruble更在一年一度舉辦的Prix D'Excellence Gastronomique大獎賽中，榮獲業界夢寐以求的Lebey Award「最佳甜品」大獎。

## 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	529	-2%	-2%
山頂凌霄閣	42	+6%	+6%
聖約翰大廈	48	-7%	-7%
The Landmark	39	+7%	+9%
21 avenue Kléber	21	-7%	+4%
上海半島酒店公寓	7	-2%	+2%

本集團最大型的商用物業淺水灣綜合項目，在較為偏軟物業市況下，業務表現遜於去年，加上香港的經營環境充滿挑戰，淺水灣道101號、淺水灣道109號及de Ricou的住宅物業收入及出租率有所下滑。由於從海外抵港的外籍人士持續銳減，影響了豪華住宅租賃市場，但隨著入境旅客限制放寬，我們對市場的長遠展望保持樂觀。淺水灣綜合項目仍然是港島南區優越地段最矚目的豪華住宅及時尚生活的地標之一。

在上半年，香港特區政府實施社交距離措施，持續對淺水灣綜合項目內的餐廳業務構成影響，及至下半年，隨著大型活動及宴會得以復辦，餐飲業務收入漸見回升。淺水灣影灣園是香港最受歡迎的婚禮場地之一，而早前因疫情被迫推遲的婚宴活動已可再安排舉行。

淺水灣影灣園購物商場匯聚各種生活時尚店舖及服務，出租率及收入均有所下降，在艱難的經營環境下，我們向現有租戶提供部分租金寬免。

**山頂凌霄閣**的業績表現較去年有所改善，但由於一直缺乏外國旅客抵港，加上山頂纜車升級工程在上半年影響了山頂訪客人流，因此業績仍然大受影響。山頂纜車於2022年8月重新開放，增加了凌霄閣摩天台428訪客的人流，帶動收入和出租率輕微回升。

**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。於2022年收入輕微下降，但仍維持92%出租率的穩定水平。

**The Landmark**是位於越南胡志明市中央商務區河濱優越地段的一棟16層高住宅兼寫字樓物業。2022年業務表現理想，寫字樓收入及出租率按年上升，住宅收入及出租率均優於去年。

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

## 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	29	+112%	+112%
鵝園高爾夫球會	203	+18%	+18%
半島會所管理及顧問服務	4	-8%	-8%
半島商品	244	-11%	-11%
大班洗衣	37	+5%	+5%

**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，在經過大型升級工程後，全新的第六代纜車於2022年8月正式投入營運。大型升級工程大幅提升了中環總站設施，新增設有上蓋的排隊等候區及娛樂設施，最多可容納1,300名乘客。新纜車的載客量由過往每班120名乘客增至最多210名，大大縮短訪客的輪候時間。於2022年12月2日，我們舉辦了盛大的山頂纜車啟用儀式。新一代山頂纜車自重新開放後一直廣受本地旅客歡迎。來年，隨著國際旅客開始重臨香港，我們對業務前景保持樂觀。

**鵝園高爾夫球會**全年表現優異，收入按年增加18%，平均出租率及平均可出租客房收入較2019年疫情前水平顯著增加。高爾夫球會籍業務表現暢旺，2022年共招納了44位新會員。我們於8月舉辦「鵝園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering)活動，該活動是廣受全球老爺車迷矚目的世界頂級活動之一，能帶來可觀的贊助收入。「半島經典中的經典大獎」(The Peninsula Classics Best of the Best Award)亦於2022年8月假座鵝園舉行。

**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、香港銀行家會所以及The Refinery。由於持續受到香港疫情的不利影響，半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期有所下降。香港銀行家會所獲得市場正面評價，且於社交距離措施放寬後，宴會業務錄得不俗的收入。

**半島商品**的收入較去年同期下降，主要是由於出口至中國內地(尤其是月餅)的收入表現疲軟，以及本港整體收入放緩。儘管如此，日本分店和網上銷售持續增長，而企業及旅遊零售業務表現仍保持強勁。位於香港國際機場的半島精品店自2020年3月起暫停關閉，及至12月重新營運，初步收入令人鼓舞。

半島精品店的馳名月餅在來季的初步業績預測呈現不俗的銷量。此業務分部現正拓展包括中國內地等多個市場，並將開始直接經營零售精品店及網上銷售渠道。日本精品店的銷量持續增長，我們正計劃在當地開設更多精品店，以進一步開發市場。

於中秋節期間，我們推出了全新系列的月餅糕點，市場反應良好。年內，我們亦推出了新網站，此舉有助帶動更多的瀏覽量及提升用戶體驗。其他新發布的產品包括半島酒店客房用品及其他豪華產品系列，均大受半島酒店長期顧客歡迎，且有助半島酒店的品牌打入新市場。

由於受到嚴格的社交距離措施影響，導致部分主要客戶如酒店、會所及健身室等暫時關閉或生意欠佳，**大班洗衣**的業務在這種市況的影響下，仍錄得較去年同期增長5%的收入，業績已算不俗。

## 發展中項目

### 倫敦半島酒店

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

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

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

於2020年及2021年，新冠疫情導致勞工人手不足及工地關閉，並延誤了項目的進度，加上酒店的關鍵區域出現重大的設計和項目協調等問題，也造成了嚴重影響。面對種種挑戰，香港上海大酒店團隊與倫敦項目發展經理、工程管理公司、顧問及貿易承辦商緊密合作，力求儘快處理及有效解決問題。項目的實際完工日期和酒店試業日期將訂於2023年內的稍後時間。

誠如2022年10月我們主動公布所述，倫敦半島酒店的修訂預算為1,020百萬英鎊(包括酒店及住宅公寓)。目前已售出的住宅公寓成交已達到我們當初預期的銷售價格，而且現時已售出了超過三分之二的住宅公寓，成績令人滿意。

## 伊斯坦堡半島酒店

2015年7月，我們與業務夥伴Doğuş Holding及BLG訂立一份股東協議，以成立合資公司，由香港上海大酒店擁有50%的股份，於土耳其伊斯坦堡發展酒店項目。訂約雙方同意共同發展該物業，承諾投資額約為300百萬歐元，其中香港上海大酒店將出資50%，即總值約150百萬歐元的投資額。

本集團的合作夥伴正發展大型的Galataport項目，伊斯坦堡半島酒店是該發展項目的其中一部分，亦包括海濱長廊、博物館、藝術畫廊、餐館、精品店、零售商店、公園、社區公共空間，以及一個旅客郵輪碼頭。該項目的大多數設施現已開放，吸引了不少當地居民及旅客光臨遊覽。整個Galataport項目須受自2014年2月起計為期30年的經營權協議約束，而伊斯坦堡半島酒店亦相應獲授為期30年的固定年期租約。合作夥伴獲批准將自2014年2月起計為期30年的經營權延長至49年，因此，我們正與合作夥伴協商延長酒店的固定年期租約。

伊斯坦堡半島酒店將設有177間客房，一間可俯瞰博斯普魯斯海峽(Bosphorus)景色的宴會廳、室內和室外游泳池、水療中心，以及景色莊麗的海濱花園露台區。

我們欣喜宣布酒店已於2023年2月14日開始試業，其中兩幢大樓已經準備就緒迎接賓客入住，而富麗堂皇的酒店大堂亦已投入營運。酒店的頂層餐廳Gallada將於2023年夏季開業。

## 仰光半島酒店

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

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



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2022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

於2022年，隨著美國及歐洲放寬旅遊限制，本集團酒店分部出現增長勢頭。然而，2022年1月下旬爆發第五波新冠病毒疫情後，政府實施嚴格的旅遊限制、檢疫及社交距離措施，我們於香港的旗艦酒店及於中國內地的兩間酒店的業務水平因此繼續受到嚴重不利影響。由於我們大多數租賃收入乃來自本集團於香港的投資物業，商用物業分部的收入亦見下跌。值得欣喜的是，隨著山頂纜車完成升級工程後於2022年8月重新開放，加上鵝園高爾夫球會取得豐厚收入，本集團會所與服務分部錄得收入增長。整體而言，本年度本集團的綜合收入增長21%至4,198百萬港元，而本集團除開業前及項目費用的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增長13%至518百萬港元。本集團以分部劃分的收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利概要載於本財務概論第29至32頁。

於2022年上半年，香港的住宅及零售物業價格維持穩定。不過，由於香港爆發第五波新冠病毒疫情及利率上升，下半年香港豪華住宅及零售物業價格大幅下跌。因此，本集團於2022年確認投資物業重估虧損152百萬港元。該項未變現虧損主要由於香港半島酒店商場及淺水灣綜合項目的評估市值下跌。

本集團希冀憑藉物業長期的資本增值為股東創造價值。本集團致力實行成立以來最重大的資本開支計劃，發展位於倫敦及伊斯坦堡的兩間新酒店，並為香港的山頂纜車進行升級工程。倫敦半島酒店綜合項目包括設有190間客房的半島酒店和零售商場，以及25套半島豪華住宅公寓。根據目前的發展進度，我們的目標是讓倫敦酒店於2023年其後試業。住宅方面，我們已就其中的約70%交換合約，總銷售價值超過50億港元。我們亦欣然報告，伊斯坦堡半島酒店於2023年2月14日試業。山頂纜車升級工程已於去年完成，可載客210人的全新第六代纜車於2022年8月投入營運。

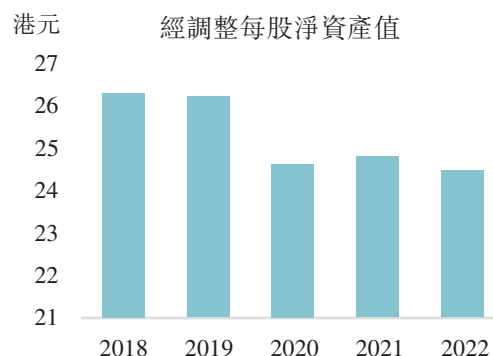
本集團於2022年12月31日的財務狀況保持穩健，於2022年12月31日的淨債務與總資產比率為26%。年內，本集團簽訂一筆新的675百萬英鎊(59.5億港元)三年期綠色貸款融資，藉此為現有650百萬英鎊的銀團貸款進行再融資。本集團亦已重續了總額為28億港元的信貸。該等信貸確保本集團有足夠的流動資金去滿足現有的營運資金需求，以及應付本集團就倫敦及伊斯坦堡的發展項目的資本承擔。

## 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2022年12月31日的公允價值，詳情載於第35頁。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12%，達至40,341百萬港元。

經調整資產淨值  
40,341百萬港元 ↓ 1%



百萬港元

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

經調整股東應佔淨資產

經審核每股淨資產 (港元)

經調整每股淨資產 (港元)

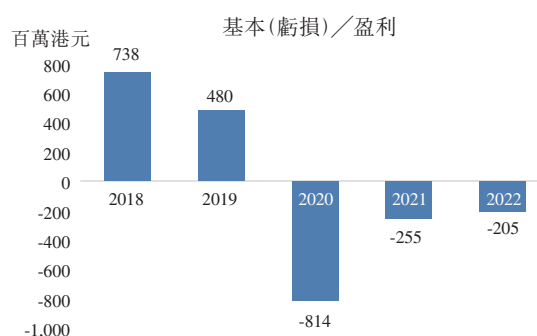
	2022	2021
	<b>36,016</b>	36,762
	<b>4,672</b>	4,350
	<b>(347)</b>	(241)
	<b>4,325</b>	4,109
	<b>40,341</b>	40,871
	<b>21.84</b>	22.29
	<b>24.46</b>	24.79

## 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及減值撥備。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非投資物業減值撥備的除稅後影響。

截至2022年12月31日止年度，本集團的股東應佔基本虧損為205百萬港元(截至2021年12月31日止年度：基本虧損255百萬港元)。

基本虧損  
(205百萬港元) ↑ 20%



百萬港元	2022	2021
股東應佔虧損	(488)	(120)
重估投資物業產生的(收益)/虧損#	149	(674)
減值撥備*	-	476
上海外灘半島酒店有限公司出售公寓之重估收益份額 <sup>△</sup>	1	-
開業前及項目費用 <sup>△△</sup>	133	63
<b>基本虧損</b>	<b>(205)</b>	<b>(255)</b>

基本虧損的數字不包括專為支持倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店發展項目而招聘的項目團隊產生的直接成本以及該酒店的開業前費用。該等成本與本集團的經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。

# 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。

\* 2021年的數字代表仰光半島酒店未完工程的股東應佔減值撥備。

△ 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被重新納入。

△△ 開業前及項目費用與本集團的經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。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，包括專為當地項目辦事處招聘的項目團隊的薪酬、差旅和食宿，以及項目團隊產生的其他行政開支。

## 損益表

本集團截至2022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的主要部分。該表應與載於本財務概論第28至33頁的評註一併閱讀。

百萬港元	2022	2021	2022/2021
			變動 有利/(不利)
收入	4,198	3,461	21%
經營成本	(3,680)	(3,004)	(23%)
除開業前及項目費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	518	457	13%
開業前及項目費用	(119)	(63)	(89%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	399	394	1%
折舊及攤銷	(452)	(499)	9%
淨融資費用	(198)	(153)	(29%)
應佔合資公司業績	(54)	(4)	(1,250%)
應佔聯營公司業績	(11)	(11)	-
投資物業公允價值增值/(減值)	(152)	670	不適用
減值撥備	-	(679)	100%
稅項	(17)	(37)	54%
本年度虧損	(485)	(319)	(52%)
非控股股東權益	(3)	199	不適用
<b>股東應佔虧損</b>	<b>(488)</b>	<b>(120)</b>	<b>(307%)</b>

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，與本集團的經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。

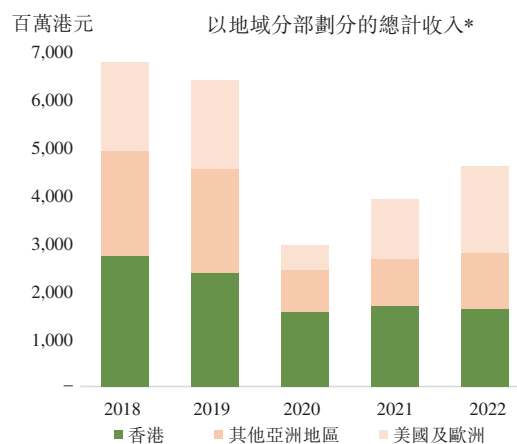
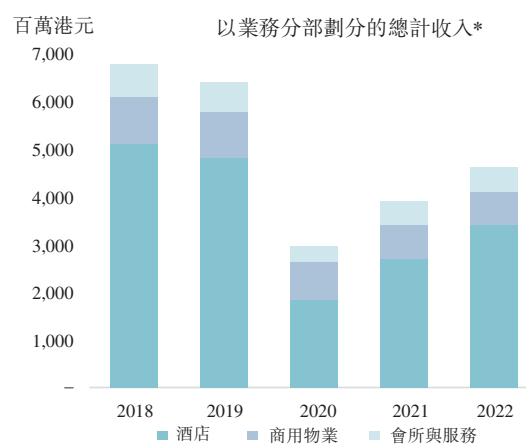
本集團應佔伊斯坦堡半島酒店的開業前及項目費用為14百萬港元(2021年：零)，已計入應佔合資公司業績。

## 收入

本集團的酒店收入來自集團旗下位於亞洲、美國及歐洲的十間半島品牌的豪華酒店，其中兩間由本集團的聯營公司持有，一間由本集團的合資公司持有。除了酒店分部外，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。

我們於香港及中國內地的主要市場於年內多數時間面臨嚴格的防疫限制措施，收入有所下跌。然而，隨著美國、歐洲及其他亞洲地區市場於年內強勁回升，我們於該等市場的物業收入大幅增長，悉數抵銷該跌幅。以業務分部及地域分部劃分的本集團總收入(包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額)概要載於下表。

<b>綜合收入</b>	4,198百萬港元 ↑ 21%
<b>酒店</b>	2,995百萬港元 ↑ 32%
<b>商用物業</b>	686百萬港元 ↓ 2%
<b>會所與服務</b>	517百萬港元 ↑ 3%



\* 包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額

## 以業務分部劃分的收入

百萬港元	2022			2021			2022/ 2021變動
	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	2,995	389*	3,384	2,263	424*	2,687	26%
商用物業	686	-	686	698	-	698	(2%)
會所與服務	517	-	517	500	-	500	3%
	<u>4,198</u>	<u>389</u>	<u>4,587</u>	<u>3,461</u>	<u>424</u>	<u>3,885</u>	18%

\* 不包括本集團佔上海合資公司出售公寓收入的份額。

## 以地域分部劃分的收入

百萬港元	2022			2021			2022/ 2021變動
	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	1,607	-	1,607	1,678	-	1,678	(4%)
其他亞洲地區	1,012	149*	1,161	733	245*	978	19%
美國及歐洲	1,579	240	1,819	1,050	179	1,229	48%
	<u>4,198</u>	<u>389</u>	<u>4,587</u>	<u>3,461</u>	<u>424</u>	<u>3,885</u>	18%

\* 不包括本集團佔上海合資公司出售公寓收入的份額。

本集團的總計收入主要來自酒店分部。由於香港爆發第五波新冠病毒疫情及中國政府實施「清零」防疫策略，我們於香港及中國內地的酒店於截至2022年12月31日止年度的收入有所下滑。在美國及歐洲，隨著旅遊及社交距離限制措施放寬，該等地域分部的收入大幅回升。整體而言，酒店分部的總計收入增加26%至3,384百萬港元。

商用物業分部的收入減少2%至686百萬港元，主要是由於淺水灣綜合項目表現欠佳。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%。隨著香港豪華住宅市場需求持續下滑，淺水灣綜合項目的租金收入面臨壓力。

會所與服務分部方面，收入增加3%至517百萬港元。該有利結果主要由於2022年8月重新開放山頂纜車，以及鵝園高爾夫球會的招牌活動取得豐厚收入。

有關本集團個別業務經營表現的詳情載於第13至23頁的營運業績回顧。

## 經營成本(包括開業前及項目費用)

於本年度，本集團的成本總額為3,799百萬港元。如不包括兩間發展中酒店相關的開業前及項目費用，本集團的經營成本為3,680百萬港元，較去年增加23%。下表概述本集團經營成本的主要部分。

百萬港元	2022	2021	2022/2021 變動 有利/(不利)
銷貨成本	352	310	(14%)
員工薪酬及相關費用	1,966	1,562	(26%)
租金及水電	370	373	1%
廣告及優惠	158	89	(78%)
信用卡及客房佣金	158	107	(48%)
賓客用品及洗衣費用	184	146	(26%)
資訊科技及電訊費用	89	83	(7%)
物業保養及保險	216	183	(18%)
其他營業費用	306	214	(43%)
	<b>3,799</b>	<b>3,067</b>	<b>(24%)</b>
代表：			
經營成本	3,680	3,004	(23%)
開業前及項目費用	119	63	(89%)
	<b>3,799</b>	<b>3,067</b>	<b>(24%)</b>

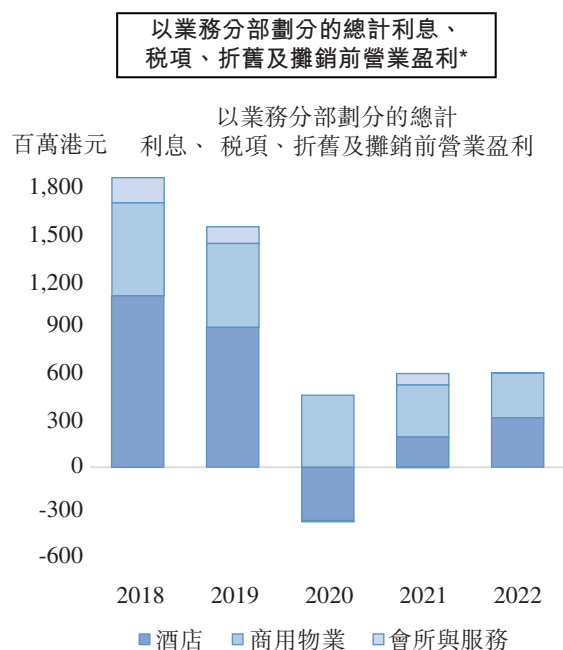
由於高級豪華酒店的經營性質，員工薪酬繼續佔經營成本最大份額。年內，本集團收到僱傭相關的政府津貼合共43百萬港元(2021年：82百萬港元)，相關金額已作為減省員工薪酬計入損益表。如不包括政府津貼及開業前薪酬成本，員工薪酬及相關費用的增幅將為21%。由於業務回暖，特別是對於逐漸擺脫疫情不利影響的美國及其他亞洲地區的物業，本集團須將人手恢復至接近疫情前的水平。此外，經濟普遍通脹，加上全球酒店業勞工短缺，導致2022年的薪金普遍上漲。經計及該等因素，相較於收入的21%增幅，員工薪酬及相關費用的增幅實屬合理。其他經營成本增加主要因酒店分部及會所與服務分部的業務量上升以及普遍通脹所致。

項目費用及開業前費用分別指本集團為監督位於倫敦及伊斯坦堡的兩個酒店發展項目而產生的非經常性成本，以及倫敦半島酒店團隊於開業前產生的薪酬、市場推廣及行政開支。隨著兩個項目推進發展和倫敦半島酒店臨近試業，本集團已於截至2022年12月31日止年度投放額外資源，導致項目及開業前費用增加。

## 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利\*及其盈利率\*

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

\* 不包括開業前及項目費用，以及本集團佔上海合資公司出售公寓的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的份額。



### 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	2022			2021			2022/ 2021變動
	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	238	73	311	58	132	190	64%
商用物業	279	-	279	327	-	327	(15%)
會所與服務	1	-	1	72	-	72	(99%)
	<u>518</u>	<u>73</u>	<u>591</u>	<u>457</u>	<u>132</u>	<u>589</u>	0%

### 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	2022			2021			2022/ 2021變動
	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	357	-	357	460	-	460	(22%)
其他亞洲地區	(48)	28	(20)	(206)	79	(127)	84%
美國及歐洲	209	45	254	203	53	256	(1%)
	<u>518</u>	<u>73</u>	<u>591</u>	<u>457</u>	<u>132</u>	<u>589</u>	0%

\* 不包括開業前及項目費用，以及本集團佔上海合資公司出售公寓的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的份額。

## 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率\*

	2022			2021		
	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	8%	19%	9%	3%	31%	7%
商用物業	41%	-	41%	47%	-	47%
會所與服務	0%	-	0%	14%	-	14%
整體利息、稅項、 折舊及攤銷前 營業盈利率*	<u>12%</u>	<u>19%</u>	<u>13%</u>	<u>13%</u>	<u>31%</u>	<u>15%</u>
地域						
香港	22%	-	22%	27%	-	27%
其他亞洲地區	-5%	19%	-2%	-28%	32%	-13%
美國及歐洲	<u>13%</u>	<u>19%</u>	<u>14%</u>	<u>19%</u>	<u>30%</u>	<u>21%</u>

\* 不包括開業前及項目費用，以及本集團佔上海合資公司出售公寓的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的份額。

本集團錄得總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利591百萬港元，而2021年則為589百萬港元。本集團不同業務分部及不同地域的營運擁有不同的成本基準。整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下跌主要是由於半島商品的月餅銷售額下跌，加上鵝園高爾夫球會的經營成本上升，令會所與服務分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下跌。

## 投資物業公允價值增值／(減值)

本集團的投資物業已於2022年12月31日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。重估虧損為152百萬港元，主要由於香港半島酒店商場及淺水灣影灣園的評估市值下跌。



## 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。上海外灘半島酒店有限公司除了賺取酒店收入外，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。2022年末，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。

於2022年，上海外灘半島酒店有限公司業務受到嚴重影響，原因是上海浦西地區歷經多次封控，酒店餐廳、水療中心和游泳池被強制關閉數月。儘管引入創新策略以提升收入及嚴控成本，上海外灘半島酒店有限公司的酒店收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(除公寓收益前)仍分別減少39%及65%至298百萬港元及57百萬港元。年內，上海外灘半島酒店有限公司出售一間公寓並賺取淨銷售收益45百萬港元。在計入公寓銷售收益、折舊、利息及酒店商場的未變現重估虧損後，上海外灘半島酒店有限公司錄得會計虧損80百萬港元(2021年：虧損7百萬港元)，本集團的應佔虧損為40百萬港元(2021年：虧損4百萬港元)。

上海半島酒店的經營表現詳情載於第14及15頁的營運業績回顧。

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由合作夥伴授出，自2014年起計為期30年，期間合作夥伴擁有整個Galataport項目的經營權。我們的合作夥伴已成功將2014年2月起計30年的經營權延長至49年。我們現正與合作夥伴協商延長該酒店的固定年期租賃。於本年度，PIT產生開業前費用28百萬港元(2021年：零)，其中本集團應佔14百萬港元。

## 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11百萬港元(2021年：11百萬港元)。

比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的經營表現詳情載於第19至20頁的營運業績回顧。

## 財務狀況表

本集團於2022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部分載於下表。正如下表所示，本集團於2022年12月31日的財務狀況仍然穩健，股東資金達36,016百萬港元，即每股價值為21.84港元。

百萬港元	2022	2021
固定資產	<b>47,130</b>	46,825
供出售的發展中物業	<b>5,169</b>	4,954
其他長期資產	<b>2,435</b>	2,462
衍生金融工具	<b>349</b>	53
銀行存款及現金	<b>585</b>	479
其他資產	<b>913</b>	912
	<b>56,581</b>	<b>55,685</b>
帶利息貸款	<b>(15,192)</b>	(13,379)
租賃負債	<b>(2,792)</b>	(3,103)
其他負債	<b>(2,477)</b>	(2,338)
	<b>(20,461)</b>	<b>(18,820)</b>
淨資產	<b>36,120</b>	<b>36,865</b>
代表：		
股東資金	<b>36,016</b>	36,762
非控股股東權益	<b>104</b>	103
權益總額	<b>36,120</b>	<b>36,865</b>

## 酒店、商用及其他物業概述

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有十間酒店，並正在興建兩間新酒店。除酒店物業外，本集團擁有住宅公寓、辦公室大樓及商用物業作出租用途。

本集團的酒店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，我們已委聘獨立估值師對酒店物業及高爾夫球場進行於2022年12月31日的估值。

本集團的酒店、商用及其他物業於2022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。

	2022 集團權益	2022		2021	
		物業的100%價值(百萬港元)			
		公允價值 估值	賬面值	公允價值 估值	賬面值
<b>酒店物業*</b>					
香港半島酒店	100%	12,053	9,533	12,062	9,622
紐約半島酒店	100%	2,118	1,574	2,114	1,562
王府半島酒店	76.6% <sup>△</sup>	1,163	1,123	1,306	1,302
東京半島酒店	100%	1,459	1,103	1,572	1,306
芝加哥半島酒店	100%	1,253	1,038	1,240	1,083
曼谷半島酒店	100%	632	532	653	583
馬尼拉半島酒店	77.4%	42	28	45	37
上海半島酒店 <sup>#</sup>	50%	2,787	2,157	3,122	2,437
巴黎半島酒店 <sup>#</sup>	20%	4,338	4,110	4,786	4,539
比華利山半島酒店 <sup>#</sup>	20%	2,784	260	2,523	284
		<b>28,629</b>	<b>21,458</b>	<b>29,423</b>	<b>22,755</b>
<b>商用物業</b>					
淺水灣綜合項目	100%	18,468	18,468	18,488	18,488
山頂凌霄閣	100%	1,308	1,308	1,320	1,320
聖約翰大廈	100%	1,203	1,203	1,202	1,202
上海公寓	100%	380	380	416	416
21 avenue Kléber	100%	647	647	688	688
The Landmark	70% <sup>△△</sup>	25	25	36	36
		<b>22,031</b>	<b>22,031</b>	<b>22,150</b>	<b>22,150</b>
<b>其他物業</b>					
鵝園渡假酒店、高爾夫球場 及空置土地	100%	287	270	286	274
位於泰國的空置土地	100%	90	90	89	89
其他持作自用物業	100%	395	211	399	198
		<b>772</b>	<b>571</b>	<b>774</b>	<b>561</b>
<b>發展中物業<sup>##</sup></b>					
倫敦半島酒店	100%	6,043	6,043	4,946	4,946
倫敦半島住宅公寓 <sup>###</sup>	100%	5,169	5,169	4,954	4,954
仰光半島酒店	70%	128	128	125	125
伊斯坦堡半島酒店 <sup>#</sup>	50%	1,517	1,517	1,000	1,000
		<b>12,857</b>	<b>12,857</b>	<b>11,025</b>	<b>11,025</b>
<b>總市值/賬面值</b>		<b>64,289</b>	<b>56,917</b>	<b>63,372</b>	<b>56,491</b>

\* 包括酒店內的商場及辦公室。

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

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

# 這些物業由聯營公司/合資公司持有。

## 董事局認為，所有發展中物業的公允價值接近其賬面值。

### 持作出售的倫敦半島住宅公寓按成本與可變現淨值兩者中較低者(而不是按公允價值)列賬。

## 供出售的發展中物業

供出售的發展中物業包括25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成本於2022年12月31日為5,169百萬港元(2021年：4,954百萬港元)，已於資產負債表資本化。該等金額會透過完成出售收回，並確認作銷貨成本。上述公寓買家支付的預訂費用及預售按金將根據英國當地法例由律師透過代管賬戶持有。因此該等預訂費用及預售按金並未反映在綜合財務狀況表中。

## 其他長期資產

其他長期資產於2022年12月31日為2,435百萬港元(2021年：2,462百萬港元)，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%權益及經營權價值，本集團於巴黎半島酒店的20%權益及經營權價值，以及本集團於發展中的伊斯坦堡半島酒店的50%權益及其商標價值。

## 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及遠期外匯合約的公允價值。根據利率掉期安排，本集團獲得浮動利息收入並支付固定利息支出。衍生金融工具資產值的增加主要由於市場利率上升導致利率掉期的公允價值增加所致。

## 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2022年12月31日分別為585百萬港元(2021年：479百萬港元)和15,192百萬港元(2021年：13,379百萬港元)，導致淨借貸14,607百萬港元(2021年：12,900百萬港元)。淨借貸增加1,707百萬港元主要是與本集團仍在進行的發展中項目有關的資本開支所致。本集團於截至2022年12月31日止年度與進行中項目有關的資本開支的概要載於第37頁。

## 現金流量

如不包括項目相關的現金流量及開業前費用，本集團從現有營運產生的現金流入(扣除稅項、正常資本開支、利息及酒店租賃付款後)達82百萬港元，而2021年則產生現金流入69百萬港元。年內，本集團最大現金流出依然是倫敦及伊斯坦堡新酒店項目和山頂纜車升級工程的資本開支。下表概述本集團於截至2022年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2022	2021
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (除開業前及項目費用)	518	457
稅項支付	(71)	(70)
營運資金變動	89	(6)
現有資產的正常資本開支(不包括項目)	(200)	(141)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	336	240
現有營運應佔利息	(87)	(30)
現有營運應佔租賃付款	(167)	(141)
來自營運的淨現金流入	82	69
<b>項目相關現金流量</b>		
新項目的資本開支	(2,464)	(2,254)
山頂纜車升級工程的資本開支	(161)	(193)
開業前及項目費用	(119)	(63)
項目產生的利息	(196)	(125)
項目的現金流出	(2,940)	(2,635)
扣除股息及其他付款前的淨現金流出	(2,858)	(2,566)
支付股息予非控股股東	(6)	(6)
其他付款及收款	88	(11)
扣除借貸前淨現金流出	(2,776)	(2,583)

本集團新項目的資本開支的概要分析如下：

百萬港元	2022	2021
倫敦半島酒店	2,164	2,087
仰光半島酒店	10	58
伊斯坦堡半島酒店合資公司的資本注資	278	109
伊斯坦堡半島酒店的商標獲取成本	12	—
	2,464	2,254

## 資本承擔

本集團致力實行成立以來最重大的資本開支計劃，發展位於倫敦及伊斯坦堡的兩間新酒店，並為香港的山頂纜車進行升級工程。我們原本正在興建仰光半島酒店，但由於緬甸的經濟及營商環境自2021年2月1日以來出現重大不明朗因素，故此本集團與合資公司夥伴於2021年6月議定暫停仰光的酒店項目。

誠如2022年10月28日的公告，本集團就倫敦半島酒店項目的預算已由800百萬英鎊調整至1,020百萬英鎊(包括酒店及住宅公寓)。預算增加主要由於新冠疫情影響帶來的施工延誤、酒店的關鍵區域出現重大設計和項目協調等問題、供應鏈問題以及普遍通貨膨脹導致勞工及能源成本高企。同時，伊斯坦堡半島酒店項目亦因新冠疫情及若干不可預見的工地狀況而出現延誤，但經實施價值工程及其他成本控制措施，其預算維持於150百萬歐元不變。有關本集團位於倫敦及伊斯坦堡的發展項目狀況的進一步詳情載於營運業績回顧第23及24頁。

本集團於2022年12月31日的總資本承擔於下表概述。

百萬港元	2022	2021
現有物業的正常資本開支，包括本集團應佔的合資公司及聯營公司資本開支	885	386
新項目及特別項目		
—山頂纜車升級	60	198
—倫敦半島酒店	2,040	1,943
—伊斯坦堡半島酒店	326	569
—仰光半島酒店	592*	594
	<u>3,903</u>	<u>3,690</u>

\* 此數字為仰光半島酒店發展項目於未來重啟時，可用於該項目的已批准預算剩餘部分。

本集團於2022年12月31日尚未提取承諾信貸及銀行存款為41億港元(2021年：66億港元)。如不包括已暫停的仰光半島酒店項目相關的資本承擔，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求。

## 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。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。

本集團已設立包含名義現金匯集及本地現金匯集的流動資金架構，使全球現金結餘可有效率地匯集到總公司，以便有策略地管理現金。

## 流動資金及融資

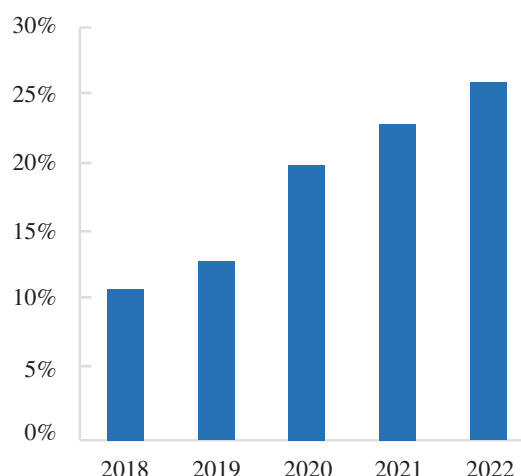
我們積極管理集團的流動資金及再融資風險，確保有充裕資金支付資本承擔，避免業務波動。

年內，本集團與九間銀行組成的銀團簽訂一筆新的675百萬英鎊三年期信貸，以提前為現有2023年到期的650百萬英鎊銀團貸款進行再融資。該融資亦被分類為綠色貸款。於2022年12月31日，本集團分別有37%及20%的承諾融資被分類為綠色貸款及可持續發展表現掛鈎貸款。本集團致力將環境、社會及管治元素融入我們的業務及融資策略。

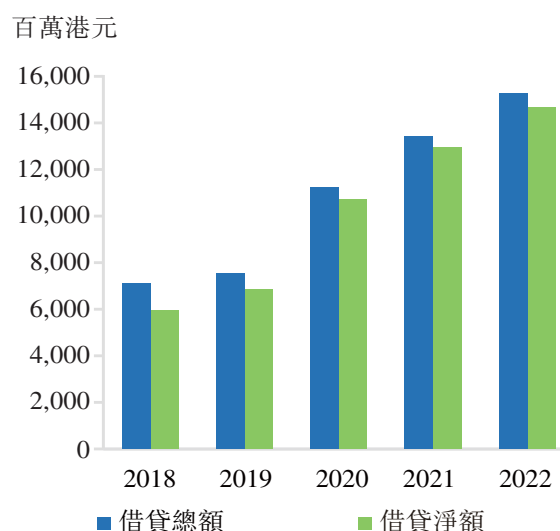
本集團根據借貸淨額與資產總值比率監察資本架構。有關借貸淨額乃指帶利息貸款減去銀行存款及現金。本集團以現金利息保障倍數及資金供應情況監控其流動資金。

借貸總額於2022年增至152億港元(2021年：134億港元)，主要為支付倫敦半島酒店的建築成本所致。綜合淨債務由2021年的129億港元增加至146億港元。截至2022年12月31日，本集團的未動用承諾信貸為36億港元。本集團的借貸淨額與資產總值比率由2021年的23%增加至26%。

借貸淨額與資產總值比率

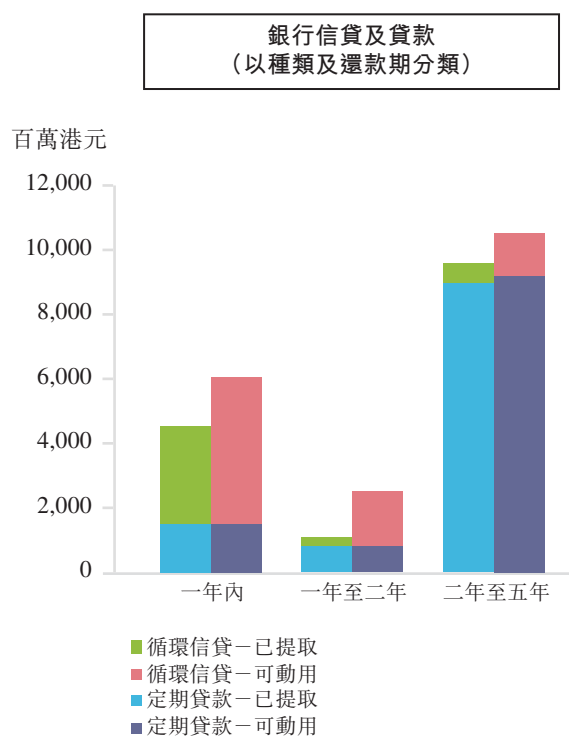
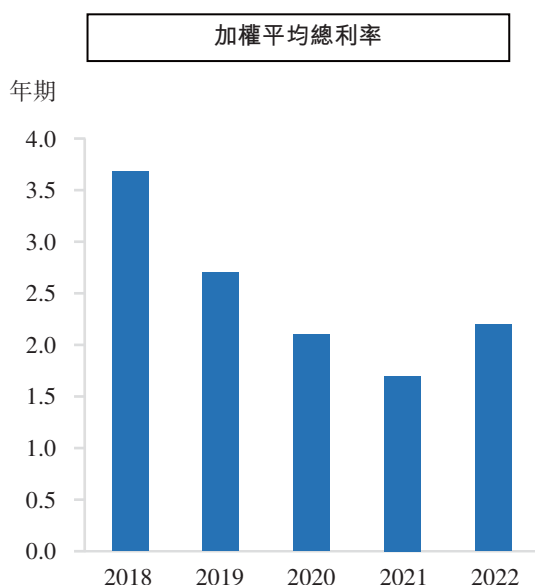
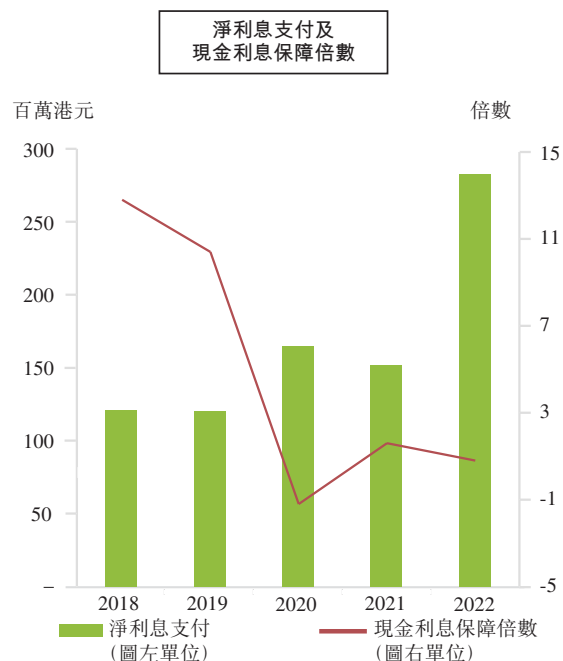


借貸總額及淨額



年內，本集團亦就其到期貸款進行再融資，有關融資以港元、美元及日圓計值，新到期期限為2至5年。年內，平均債務到期期限由1.7年增加至2.2年。

由於借貸淨額增加及全球利率上升，2022年淨利息支付增加至283百萬港元(2021年：155百萬港元)。按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去租賃付款除以淨利息支付計算之現金利息保障倍數為0.8倍(2021年：1.6倍)。預期利息保障倍數將會改善，原因主要是收到倫敦公寓銷售收益後，淨債務會有所減少。



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2022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：

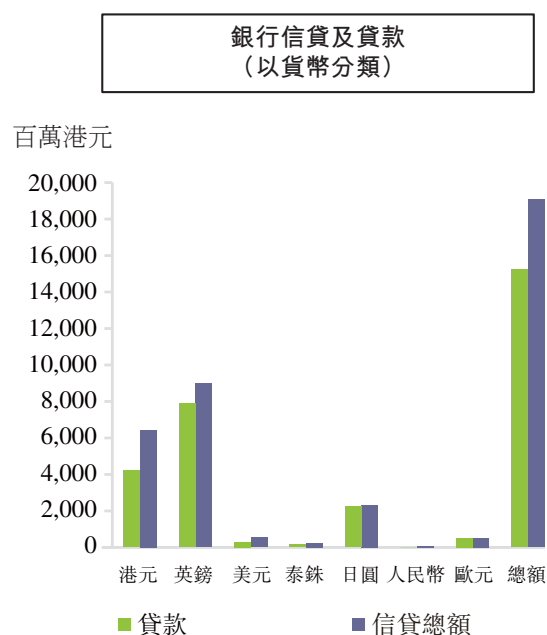
百萬港元	2022						2021
	香港	其他 亞洲地區	美國	歐洲	英國	總值	總值
已併入綜合財務狀況表總借貸	<b>4,181</b>	<b>2,369</b>	<b>279</b>	<b>499</b>	<b>7,864</b>	<b>15,192</b>	13,379
本集團應佔總借貸(並未併入 綜合財務狀況表)*：							
上海半島酒店(50%)	-	<b>545</b>	-	-	-	<b>545</b>	483
比華利山半島酒店(20%)	-	-	<b>178</b>	-	-	<b>178</b>	195
巴黎半島酒店(20%)	-	-	-	<b>378</b>	-	<b>378</b>	401
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	<b>545</b>	<b>178</b>	<b>378</b>	-	<b>1,101</b>	1,079
已併入及並未併入綜合財務 狀況表總借貸	<b>4,181</b>	<b>2,914</b>	<b>457</b>	<b>877</b>	<b>7,864</b>	<b>16,293</b>	14,458

\* 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。

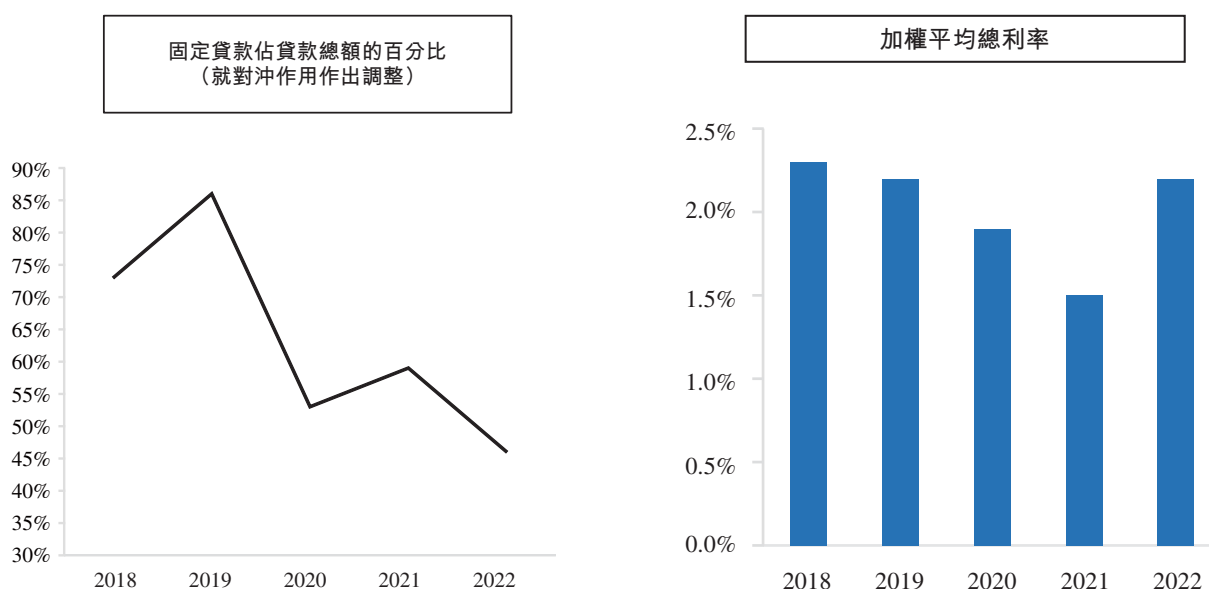
所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。於2022年12月31日，英鎊、港元及日圓借貸分別佔集團借貸總額的52%、28%及15%。其餘借貸為本集團旗下公司的其他當地貨幣。



## 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。

本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重於2022年12月31日為46% (2021年：59%)。由於設有固定利率對沖，本年度加權平均總利率僅由1.50%溫和上升至2.15%。



## 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2022年12月31日有名義金額總值5,406百萬港元之衍生工具(2021年：5,450百萬港元)進行交易。

## 綜合損益表(百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2022	2021
收入	2	4,198	3,461
銷貨成本		(352)	(310)
員工薪酬及相關費用		(1,966)	(1,562)
租金及水電		(370)	(373)
其他營業費用		(1,111)	(822)
<b>利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利</b>		<b>399</b>	394
折舊及攤銷		(452)	(499)
<b>營業虧損</b>		<b>(53)</b>	(105)
利息收入		6	4
融資費用		(204)	(157)
淨融資費用		(198)	(153)
<b>淨融資費用後虧損</b>		<b>(251)</b>	(258)
應佔合資公司業績	9	(54)	(4)
應佔聯營公司業績	10	(11)	(11)
減值撥備	7(a)	-	(679)
投資物業公允價值(減值)/增值	7(a)	(152)	670
<b>除稅項前虧損</b>		<b>(468)</b>	(282)
稅項			
本期稅項	3	(48)	(78)
遞延稅項	3	31	41
<b>本年度虧損</b>		<b>(485)</b>	(319)
<b>虧損歸於：</b>			
本公司股東		(488)	(120)
非控股股東權益		3	(199)
<b>本年度虧損</b>		<b>(485)</b>	(319)
<b>每股虧損，基本及攤薄(港元)</b>	4	<b>(0.30)</b>	(0.07)

## 綜合全面收益表(百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2022	2021
本年度虧損		(485)	(319)
扣除稅項後本年度其他全面收入：			
其後或會重新分類至損益的項目：			
換算產生的匯兌差額：			
—海外附屬公司的財務報告		(387)	96
—合資公司的財務報告		(144)	(21)
—聯營公司的財務報告及借予聯營公司貸款		(29)	(40)
—酒店經營權及商標		(26)	(35)
		(586)	—
現金流量對沖：			
—公允價值的有效部分變動		280	21
—由權益轉撥至損益表		(22)	18
		258	39
不會重新分類至損益的項目：			
持作自用土地及建築物轉撥至投資物業的重估盈餘	7(a)	63	—
重新計算既定收益退休金承擔淨額		4	(1)
		67	(1)
其他全面收入		(261)	38
本年度全面收入總額		(746)	(281)
全面收入總額歸屬：			
本公司股東		(749)	(82)
非控股股東權益		3	(199)
本年度全面收入總額		(746)	(281)

## 綜合財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
<b>非流動資產</b>			
投資物業		32,895	33,077
其他物業、廠房及設備		14,235	13,748
	7	47,130	46,825
供出售的發展中物業	8	–	4,954
合資公司權益	9	1,372	1,349
聯營公司權益	10	459	520
酒店經營權及商標	11	456	483
衍生金融工具	12	334	53
遞延稅項資產		148	110
		49,899	54,294
<b>流動資產</b>			
供出售的發展中物業	8	5,169	–
衍生金融工具	12	15	–
存貨		87	75
應收貿易賬項及其他應收款項	13	826	775
應收合資公司款項		–	62
銀行存款及現金	14	585	479
		6,682	1,391
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(1,684)	(1,529)
帶利息貸款	16	(4,544)	(2,015)
衍生金融工具	12	–	(9)
本期稅項		(22)	(42)
租賃負債	17	(165)	(163)
		(6,415)	(3,758)
<b>淨流動資產/(負債)</b>		<b>267</b>	<b>(2,367)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>50,166</b>	<b>51,927</b>
<b>非流動負債</b>			
帶利息貸款	16	(10,648)	(11,364)
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(96)	(120)
既定收益退休金承擔淨額		(18)	(24)
衍生金融工具	12	–	(6)
遞延稅項負債		(657)	(608)
租賃負債	17	(2,627)	(2,940)
		(14,046)	(15,062)
<b>淨資產</b>		<b>36,120</b>	<b>36,865</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	18	5,837	5,837
儲備		30,179	30,925
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<b>36,016</b>	<b>36,762</b>
非控股股東權益		104	103
<b>權益總額</b>		<b>36,120</b>	<b>36,865</b>

## 綜合權益變動表(百萬港元)

	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2021年1月1日	5,837	(10)	77	30,940	31,007	36,844	308	37,152
2021年的權益變動：								
本年度虧損	-	-	-	(120)	(120)	(120)	(199)	(319)
其他全面收入	-	39	(1)	-	38	38	-	38
本年度全面收入總額	-	39	(1)	(120)	(82)	(82)	(199)	(281)
支付股息予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
於2021年12月31日及 2022年1月1日的結餘	<b>5,837</b>	<b>29</b>	<b>76</b>	<b>30,820</b>	<b>30,925</b>	<b>36,762</b>	<b>103</b>	<b>36,865</b>
2022年的權益變動：								
本年度虧損	-	-	-	(488)	(488)	(488)	3	(485)
其他全面收入	-	258	(519)	-	(261)	(261)	-	(261)
本年度全面收入總額	-	258	(519)	(488)	(749)	(749)	3	(746)
轉撥至固定資產	-	3	-	-	3	3	-	3
支付股息予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
非控股股東權益出資	-	-	-	-	-	-	4	4
於2022年12月31日的結餘	<b>5,837</b>	<b>290</b>	<b>(443)</b>	<b>30,332</b>	<b>30,179</b>	<b>36,016</b>	<b>104</b>	<b>36,120</b>

## 綜合現金流量表 (百萬港元)

截至12月31日止年度

	附註	2022	2021
<b>營業項目</b>			
淨融資費用後虧損		(251)	(258)
調整：			
折舊	7(a)	439	485
酒店經營權攤銷	11	13	14
利息收入		(6)	(4)
融資費用		204	157
<b>利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利</b>		<b>399</b>	<b>394</b>
其他營運資金變動金額		89	(6)
<b>營運產生的現金收入</b>		<b>488</b>	<b>388</b>
支付淨稅項：			
香港利得稅		(61)	(61)
海外稅項		(10)	(9)
<b>營業項目的淨現金收入</b>		<b>417</b>	<b>318</b>
<b>投資項目</b>			
倫敦半島住宅公寓發展成本		(669)	(646)
倫敦及仰光半島酒店的資本開支		(1,505)	(1,499)
山頂纜車升級工程的資本開支		(161)	(193)
伊斯坦堡半島酒店合資公司的資本注資		(278)	(109)
伊斯坦堡半島酒店的商標獲取成本		(12)	–
營運資產的資本開支		(200)	(141)
仰光半島酒店非控股股東注入的現金		4	–
聯營公司收款／(貸款)		21	(11)
上海半島酒店合資公司的股東貸款收款		63	–
<b>投資項目的淨現金支出</b>		<b>(2,737)</b>	<b>(2,599)</b>
<b>融資項目</b>			
提取定期貸款		7,848	3,660
償還定期貸款		(6,231)	(1,490)
循環貸款淨增加		1,294	372
(存放)／提取存款期為3個月或以上的帶利息			
銀行存款淨額		(2)	1
支付利息及其他融資費用		(289)	(159)
利息收入		6	4
支付租賃租金的資本部分		(72)	(41)
支付租賃租金的利息部分		(95)	(100)
支付股息予非控股股東		(6)	(6)
<b>融資項目的淨現金收入</b>		<b>2,453</b>	<b>2,241</b>
現金及現金等價物淨增加／(減少)		133	(40)
於1月1日的現金及現金等價物		466	506
匯率變動的影響		(29)	–
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	14	<b>570</b>	<b>466</b>

## 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2022年及2021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2021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2022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21。



## 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。

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。本集團截至2022年及2021年12月31日止年度按業務分部劃分的收入載列如下：

	2022				2021			
	於一時 點確認	隨時間 確認	租賃的 租金收入	總計	於一時 點確認	隨時間 確認	租賃的 租金收入	總計
<b>酒店</b>								
– 客房	–	1,284	–	1,284	–	808	–	808
– 餐飲	892	–	–	892	683	–	–	683
– 商場及辦公室	–	36	496	532	–	35	484	519
– 其他	207	80	–	287	173	80	–	253
	<u>1,099</u>	<u>1,400</u>	<u>496</u>	<u>2,995</u>	<u>856</u>	<u>923</u>	<u>484</u>	<u>2,263</u>
<b>商用物業</b>								
– 住宅物業	–	47	355	402	–	42	380	422
– 辦公室	–	10	85	95	–	10	91	101
– 商場及其他	89	33	67	189	76	34	65	175
	<u>89</u>	<u>90</u>	<u>507</u>	<u>686</u>	<u>76</u>	<u>86</u>	<u>536</u>	<u>698</u>
<b>會所與服務</b>								
– 高爾夫球會	117	86	–	203	100	73	–	173
– 經營山頂纜車	29	–	–	29	13	–	–	13
– 半島商品	244	–	–	244	275	–	–	275
– 其他	37	4	–	41	35	4	–	39
	<u>427</u>	<u>90</u>	<u>–</u>	<u>517</u>	<u>423</u>	<u>77</u>	<u>–</u>	<u>500</u>
				<u>4,198</u>				<u>3,461</u>

### 3. 綜合損益表內的利得稅(百萬港元)

綜合損益表的稅項包括：

	2022	2021
<b>本期稅項—香港利得稅</b>		
本年度稅項撥備	42	62
以往年度撥備(超額)/不足	(9)	1
	<u>33</u>	<u>63</u>
<b>本期稅項—海外</b>		
本年度稅項撥備	13	11
以往年度撥備不足	2	4
	<u>15</u>	<u>15</u>
	<u>48</u>	<u>78</u>
<b>遞延稅項</b>		
有關重估海外投資物業的遞延稅項負債		
淨額減少	(1)	(5)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額減少	(30)	(36)
	<u>(31)</u>	<u>(41)</u>
<b>總計</b>	<u>17</u>	<u>37</u>

2022年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5%(2021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

#### (a) 每股虧損—基本

	2022	2021
本公司股東應佔虧損(百萬港元)	(488)	(120)
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,649	1,649
每股虧損(港元)	<u>(0.30)</u>	<u>(0.07)</u>

#### (b) 每股虧損—攤簿

截至2022年及2021年12月31日止年度並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 5. 股息 (百萬港元)

### (a) 股息政策

本公司採納可為其股東提供穩定及可持續股息流的股息政策，與營業項目的現金流量及已達到的基本盈利掛鉤。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以股代息總額留存作為本公司之股本。

### (b) 應付本公司股東股息

截至2022年及2021年12月31日止年度並無股息獲批准或派付予本公司股東。報告期間結束後，建議不分派末期股息(2021：無)。

## 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。

## 6. 分部報告 (百萬港元) 續

### (a) 分部業績

本集團截至2022年及2021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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
須匯報分部收入*	<b>2,995</b>	2,263	<b>686</b>	698	<b>517</b>	500	<b>4,198</b>	3,461
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的須匯報分部營業盈利	<b>238</b>	58	<b>279</b>	327	<b>1</b>	72	<b>518</b>	457
折舊及攤銷	<b>(390)</b>	(451)	<b>(22)</b>	(26)	<b>(40)</b>	(22)	<b>(452)</b>	(499)
開業前及項目費用	<b>(119)</b>	(63)	-	-	-	-	<b>(119)</b>	(63)
分部營業(虧損)/盈利	<b>(271)</b>	(456)	<b>257</b>	301	<b>(39)</b>	50	<b>(53)</b>	(105)
減值虧損撥備	-	(679)	-	-	-	-	-	(679)

由於綜合分部營業虧損與綜合損益表中呈列的營業虧損相同，因此並無呈列綜合分部營業虧損與綜合損益表中除稅項前虧損的對賬。

\* 分部收入之分析載於附註2。

### (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2022年及2021年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	附註	2022	2021
須匯報分部資產			
酒店		<b>26,907</b>	26,623
商用物業		<b>27,410</b>	27,321
會所與服務		<b>1,182</b>	1,037
		<b>55,499</b>	54,981
不予分類資產			
衍生金融工具	12	<b>349</b>	53
遞延稅項資產		<b>148</b>	110
應收合資公司款項		-	62
銀行存款及現金	14(a)	<b>585</b>	479
綜合資產總值		<b>56,581</b>	55,685

## 6. 分部報告 (百萬港元) 續

### (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)本集團供出售的發展中物業及須匯報非流動資產總額。

	外界客戶收入		須匯報非流動資產	
	2022	2021	2022	2021
香港	<b>1,607</b>	1,678	<b>31,632</b>	31,580
其他亞洲地區*	<b>1,012</b>	733	<b>5,322</b>	6,167
美國和歐洲	<b>1,579</b>	1,050	<b>17,632</b>	16,384
	<b>4,198</b>	<b>3,461</b>	<b>54,586</b>	<b>54,131</b>

\* 其他亞洲地區包括中國內地、日本、泰國、菲律賓、越南及緬甸。

## 7. 投資物業及其他物業、廠房及設備(百萬港元)

### (a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動

	土地	使用權資產 (附註7(c))	持作自用的酒店及其他建築物	汽車、廠房及設備	未竣工工程	小計	投資物業 (附註7(b))	總計
<b>成本或估值：</b>								
於2021年1月1日	735	3,263	8,832	5,119	4,571	22,520	32,407	54,927
匯兌調整	(40)	(180)	(293)	(108)	(49)	(670)	(49)	(719)
增置	-	55	15	66	1,918	2,054	51	2,105
出售	-	(5)	(7)	(148)	-	(160)	(2)	(162)
轉撥	-	-	62	-	(62)	-	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	670	670
於2021年12月31日	<u>695</u>	<u>3,133</u>	<u>8,609</u>	<u>4,929</u>	<u>6,378</u>	<u>23,744</u>	<u>33,077</u>	<u>56,821</u>
<b>代表：</b>								
成本	695	3,133	8,609	4,929	6,378	23,744	-	23,744
估值-2021年	-	-	-	-	-	-	33,077	33,077
	<u>695</u>	<u>3,133</u>	<u>8,609</u>	<u>4,929</u>	<u>6,378</u>	<u>23,744</u>	<u>33,077</u>	<u>56,821</u>
於2022年1月1日	<u>695</u>	<u>3,133</u>	<u>8,609</u>	<u>4,929</u>	<u>6,378</u>	<u>23,744</u>	<u>33,077</u>	<u>56,821</u>
匯兌調整	(16)	(322)	(379)	(153)	(572)	(1,442)	(140)	(1,582)
增置	-	74	21	116	1,855	2,066	38	2,104
出售	-	-	-	(18)	-	(18)	-	(18)
重估盈餘	-	-	63	-	-	63	-	63
轉撥	-	-	(67)	740	(745)	(72)	72	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	(152)	(152)
於2022年12月31日	<u>679</u>	<u>2,885</u>	<u>8,247</u>	<u>5,614</u>	<u>6,916</u>	<u>24,341</u>	<u>32,895</u>	<u>57,236</u>
<b>代表：</b>								
成本	679	2,885	8,247	5,614	6,916	24,341	-	24,341
估值-2022年	-	-	-	-	-	-	32,895	32,895
	<u>679</u>	<u>2,885</u>	<u>8,247</u>	<u>5,614</u>	<u>6,916</u>	<u>24,341</u>	<u>32,895</u>	<u>57,236</u>
<b>累計折舊及減值虧損：</b>								
於2021年1月1日	278	323	4,529	4,141	-	9,271	-	9,271
匯兌調整	(24)	(13)	(150)	(92)	-	(279)	-	(279)
年內計提	-	58	175	252	-	485	-	485
出售時撥回	-	(5)	(7)	(148)	-	(160)	-	(160)
減值	-	-	-	-	679	679	-	679
於2021年12月31日	<u>254</u>	<u>363</u>	<u>4,547</u>	<u>4,153</u>	<u>679</u>	<u>9,996</u>	<u>-</u>	<u>9,996</u>
於2022年1月1日	<u>254</u>	<u>363</u>	<u>4,547</u>	<u>4,153</u>	<u>679</u>	<u>9,996</u>	<u>-</u>	<u>9,996</u>
匯兌調整	(8)	(19)	(166)	(118)	-	(311)	-	(311)
年內計提	-	48	162	229	-	439	-	439
出售時撥回	-	-	-	(18)	-	(18)	-	(18)
於2022年12月31日	<u>246</u>	<u>392</u>	<u>4,543</u>	<u>4,246</u>	<u>679</u>	<u>10,106</u>	<u>-</u>	<u>10,106</u>
<b>賬面淨值：</b>								
於2022年12月31日	<u>433</u>	<u>2,493</u>	<u>3,704</u>	<u>1,368</u>	<u>6,237</u>	<u>14,235</u>	<u>32,895</u>	<u>47,130</u>
於2021年12月31日	<u>441</u>	<u>2,770</u>	<u>4,062</u>	<u>776</u>	<u>5,699</u>	<u>13,748</u>	<u>33,077</u>	<u>46,825</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，本集團為現有營運購買固定資產的成本為356百萬港元(2021：335百萬港元)，其中181百萬港元涉及山頂纜車升級工程。本集團亦就倫敦酒店項目產生發展成本1,660百萬港元。於2022年8月，山頂纜車升級工程基本完成，該項目730百萬港元的未竣工工程已轉至汽車、廠房及設備。年內，香港及東京的半島酒店的若干區域已改造為辦公室及零售商舖，以賺取租金收入。相關區域已予重估，且相關重估盈餘63百萬港元已根據會計政策確認於其他全面收入。

截至2022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、廠房及設備及未竣工工程於報告日期的可收回金額。

於截至2021年12月31日止年度，董事認為，由於緬甸的經濟及商業環境存在重大不明朗因素，仰光半島酒店的可收回金額低於其賬面值。因此，相關未竣工工程的賬面值撇減至其可收回金額，並確認679百萬港元的減值虧損。

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2022年12月31日重估。年內投資物業的公允價值變動在綜合損益表入賬。估值由獨立於本集團的估值師行進行，有關估值師行的僱員均於估物業所在地區及所屬類別擁有新近經驗。於各報告日期進行估值時，本集團已與估值師行商討估值假設及估值結果。

## 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：

	2022	2021
分類為租賃作自用的物業， 按折舊成本列賬 包含在未竣工工程	<b>2,493</b> <b>117</b> <b>2,610</b>	2,770 117 <b>2,887</b>

## 8. 供出售的發展中物業(百萬港元)

	2022	2021
於1月1日	<b>4,954</b>	4,264
增置	<b>760</b>	717
匯兌調整	<b>(545)</b>	(27)
於12月31日	<b>5,169</b>	4,954

供出售的發展中物業包括25套豪華住宅公寓，為倫敦半島酒店發展項目的一部分。地盤整體土地面積約為67,000平方呎，計劃中的公寓總樓面面積約為119,000平方呎。

該等公寓的開發預計將於2023年大致完成。因此，供出售的發展中物業已於資產負債表內重新分類為流動資產。

截至2022年12月31日，我們已就約70%的公寓交換合約，總銷售價值超過50億港元(5億英鎊)。

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



## 9. 合資公司權益 (百萬港元)

	2022	2021
應佔淨資產	914	828
借予上海外灘半島酒店有限公司貸款	458	521
	<u>1,372</u>	<u>1,349</u>

(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	中國	117,500,000美元 (2021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	2,390,697,428 土耳其里拉 (2021年12月31日： 1,161,618,600 土耳其里拉)	50%	酒店投資

\* PIT於2016年2月10日註冊成立，本集團於此合資公司之權益由本公司間接持有。PIT擁有土耳其伊斯坦堡Salıpazarı Port項目區一處物業的重建及經營權利。本集團擬與合資夥伴合作，將該物業重建為伊斯坦堡半島酒店。PIT於2022年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1,517百萬港元(2021年：1,000百萬港元)及69百萬港元(2021年：75百萬港元)。

- (b) 土耳其被市場認為陷入惡性通貨膨脹。因此，以土耳其里拉為功能貨幣的PIT的財務資料已根據香港會計準則第29條惡性通貨膨脹經濟中之財務報告編製。根據香港會計準則第29條的規定，PIT截至2022年12月31日之年度的財務資料乃根據會計政策，參考當地一般消費物價指數，按當前購買力列帳再換算為港元以作匯報。截至2022年12月31日止年度，土耳其的消費物價指數較去年增長64%。
- (c) 上海外灘半島酒店有限公司已抵押其物業(包括其土地使用權)，以作為1,220百萬人民幣(1,366百萬港元)初始信貸額的抵押品(2021年：2,500百萬人民幣(3,060百萬港元))。於2022年12月31日，已提取貸款為974百萬人民幣(1,090百萬港元)(2021年：789百萬人民幣(966百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,348百萬人民幣(2,628百萬港元)(2021年：2,445百萬人民幣(2,993百萬港元))。

## 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：

財務狀況表	2022	2021
非流動資產	2,332	2,585
銀行存款及現金	77	156
持作出售公寓及其他流動資產	397	457
流動負債	(254)	(429)
非流動負債	(2,269)	(2,291)
<b>淨資產</b>	<b>283</b>	<b>478</b>
<b>損益表</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
出售公寓所得款項	45	—
酒店收入及租金收入	298	489
	<b>343</b>	489
存貨成本及營業費用 (包括所售公寓的賬面價值)	(274)	(332)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	69	157
折舊	(90)	(98)
淨融資費用	(52)	(55)
扣除非營業項目前(虧損)/盈利	(73)	4
扣除稅項後非營業項目*	(7)	(11)
<b>本年度虧損</b>	<b>(80)</b>	<b>(7)</b>
<b>本集團應佔上海外灘半島酒店有限公司的業績</b>	<b>(40)</b>	<b>(4)</b>

\* 非營業項目主要指重估酒店商場的扣除稅項後未變現虧損。

(e) 本集團應佔合資公司業績概列如下：

	2022	2021
應佔上海外灘半島酒店有限公司的業績	(40)	(4)
應佔PIT開業前費用	(14)	—
	<b>(54)</b>	<b>(4)</b>

## 10. 聯營公司權益 (百萬港元)

	2022	2021
聯營公司權益	<u>459</u>	<u>520</u>

(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 426 百萬港元 (2021 年：464 百萬港元)。該等貸款乃按本集團於 19 Holding 持有的股權比例提供，按 3.25% 的利率計息。貸款的條款正在審查當中。原貸款到期日為 2022 年 12 月 31 日。預計該貸款將重續一年以上。
- (c) Majestic 已將其酒店物業抵押，作為 227 百萬歐元 (1,887 百萬港元) (2021 年：227 百萬歐元 (2,005 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2022 年 12 月 31 日，已提取貸款為 227 百萬歐元 (1,887 百萬港元) (2021 年：227 百萬歐元 (2,005 百萬港元))。於 2022 年 12 月 31 日，該已抵押資產的賬面淨值為 495 百萬歐元 (4,114 百萬港元) (2021 年：514 百萬歐元 (4,539 百萬港元))。
- (d) BHP 的酒店物業已抵押予獨立金融機構，作為 BHP 獲授 114 百萬美元 (889 百萬港元) (2021 年：145 百萬美元 (1,131 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2022 年 12 月 31 日，已提取貸款為 114 百萬美元 (889 百萬港元) (2021 年：125 百萬美元 (975 百萬港元))。該已抵押資產的賬面淨值為 33 百萬美元 (260 百萬港元) (2021 年：36 百萬美元 (284 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：

	2022	2021
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	223	264
折舊	(198)	(230)
利息	(83)	(86)
來自持續經營業務的淨虧損	(58)	(52)
其他全面收入	-	-
全面收入總額	(58)	(52)
本集團應佔聯營公司的業績	(11)	(11)

## 11. 酒店經營權及商標 (百萬港元)

	2022	2021
<b>成本</b>		
於1月1日	694	735
增置	12	-
匯兌調整	(30)	(41)
於12月31日	676	694
<b>累計攤銷</b>		
於1月1日	(211)	(203)
匯兌調整	4	6
年內攤銷	(13)	(14)
於12月31日	(220)	(211)
賬面淨值	456	483

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於比華利山半島酒店、巴黎半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的相關經營期內以直線法扣除。

年內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

## 12. 衍生金融工具 (百萬港元)

	2022		2021	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	349	-	53	(6)
遠期外匯合約	-	-	-	(9)
	<u>349</u>	<u>-</u>	<u>53</u>	<u>(15)</u>
減：一年內清償部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	(15)	-	-	-
遠期外匯合約	-	-	-	(9)
	<u>(15)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9)</u>
一年後清償部分	<u>334</u>	<u>-</u>	<u>53</u>	<u>(6)</u>

## 13. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	2022	2021
應收貿易賬項	345	311
租約按金、預付費用及其他應收款項	469	459
可收回稅項	12	5
	<u>826</u>	<u>775</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177百萬港元(2021年：185百萬港元)。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：

	2022	2021
本期	<u>298</u>	<u>287</u>
逾期少於一個月	22	13
逾期一至三個月	9	5
逾期超過三個月但少於12個月	16	6
逾期金額	<u>47</u>	<u>24</u>
	<u>345</u>	<u>311</u>

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。

## 14. 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

	2022	2021
帶利息銀行存款	361	182
銀行存款及現金	224	297
銀行存款及現金總額	585	479
減：存款期為3個月或以上的銀行存款	(15)	(13)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	570	466

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175百萬港元(2021年：234百萬港元)，金額須受監管及外匯限制所規限。

## 14. 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16)	租賃負債 (附註17)	衍生金融 工具 (附註12)	應付利息 (附註15)	總計
於2021年1月1日	11,182	3,266	10	7	14,465
<u>融資現金流的變動</u>					
提取定期貸款	3,660	-	-	-	3,660
償還定期貸款	(1,490)	-	-	-	(1,490)
循環貸款淨增加	372	-	-	-	372
支付利息及其他融資費用	(13)	(100)	-	(146)	(259)
支付租賃租金的資本部分	-	(41)	-	-	(41)
<u>公允價值的變動</u>					
公允價值的有效部分變動	-	-	(48)	-	(48)
<u>其他變動</u>					
匯兌差額	(364)	(176)	-	-	(540)
融資費用	32	100	-	25	157
資本化貸款成本	-	49	-	125	174
年內訂立新租約而增加的 租賃負債	-	5	-	-	5
於2021年12月31日及 2022年1月1日	<b>13,379</b>	<b>3,103</b>	<b>(38)</b>	<b>11</b>	<b>16,455</b>
<u>融資現金流的變動</u>					
提取定期貸款	7,848	-	-	-	7,848
償還定期貸款	(6,231)	-	-	-	(6,231)
循環貸款淨增加	1,294	-	-	-	1,294
支付利息及其他融資費用	(34)	(95)	-	(255)	(384)
支付租賃租金的資本部分	-	(72)	-	-	(72)
<u>公允價值的變動</u>					
公允價值的有效部分變動	-	-	(311)	-	(311)
<u>其他變動</u>					
匯兌差額	(1,102)	(314)	-	-	(1,416)
融資費用	38	95	-	71	204
資本化貸款成本	-	44	-	196	240
年內訂立新租約而增加的 租賃負債	-	31	-	-	31
於2022年12月31日	<b>15,192</b>	<b>2,792</b>	<b>(349)</b>	<b>23</b>	<b>17,658</b>

## 15. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	2022	2021
應付貿易賬項	137	123
應付利息	23	11
應付物業、廠房及設備及供出售的發展中物業款項	398	359
租客按金	279	308
賓客按金及禮券	181	171
其他應付款項	762	677
按攤銷成本計量的金融負債	1,780	1,649
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(96)	(120)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,684	1,529

於2022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175百萬港元(2021年：257百萬港元)。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確認作收入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：

	2022	2021
少於三個月	125	117
三至六個月	5	5
超過六個月	7	1
	137	123



## 16. 帶利息貸款(百萬港元)

	2022	2021
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環信貸	18,659	19,390
未承諾貸款額(包括銀行透支)	413	390
	<u>19,072</u>	<u>19,780</u>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環信貸	15,098	13,270
未承諾貸款額(包括銀行透支)	142	160
	<u>15,240</u>	<u>13,430</u>
減：未攤銷融資費用	(48)	(51)
	<u>15,192</u>	<u>13,379</u>
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	4,544	2,015
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	—	—
	<u>4,544</u>	<u>2,015</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	1,067	8,818
二至五年	9,629	2,597
五年以上	—	—
	<u>10,696</u>	<u>11,415</u>
減：未攤銷融資費用	(48)	(51)
長期銀行貸款的非流動部分	10,648	11,364
<b>帶利息貸款總額</b>	<b><u>15,192</u></b>	<b><u>13,379</u></b>

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。

於2022年12月31日，集團的承諾信貸包括綠色貸款及可持續發展表現掛鉤貸款，分別為6,844百萬港元(2021年：零)及3,654百萬港元(2021年：1,250百萬港元)。適用於可持續發展表現掛鉤貸款的息差折讓乃參考與本集團的碳排放密度、能源密度、廢物分流量及可持續發展認證狀況有關的關鍵績效指標釐定。

## 17. 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，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：

	2022	2021
<u>賬面值</u>		
流動部分	165	163
非流動部分	2,627	2,940
	<u>2,792</u>	<u>3,103</u>
<u>合約未貼現現金流出</u>		
一年內	165	163
一年後但二年內	149	156
二年後但五年內	289	312
五年後	11,715	12,970
	<u>12,318</u>	<u>13,601</u>

## 18. 股本

	2022		2021	
	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日及12月31日	<u>1,649</u>	<u>5,837</u>	<u>1,649</u>	<u>5,837</u>

根據公司條例第135條，本公司的普通股並無股份面值。

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. 承擔 (百萬港元)

於2022年及2021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：

	2022			2021		
	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	238	3,281	3,519	1,471	1,639	3,110
本集團應佔的合資公司及聯營公司 資本承擔	235	149	384	362	218	580
	<u>473</u>	<u>3,430</u>	<u>3,903</u>	<u>1,833</u>	<u>1,857</u>	<u>3,690</u>

本集團於2022年12月31日的資本承擔包括倫敦半島酒店尚未支付的發展成本以及山頂纜車升級工程尚未支付的資本開支，分別為2,040百萬港元(2021年：1,943百萬港元)及60百萬港元(2021年：198百萬港元)。

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。

## 20. 或有負債

董事認為，於2022年及2021年12月31日，本集團並無重大或有負債。

## 21. 會計政策變動

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

- 香港會計準則第16條的修訂：物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
- 香港會計準則第37條的修訂：撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約—履行合約的成本

上述修訂準則對本集團於本期或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式並無重大影響。本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效的新訂準則或闡釋。

## 21. 會計政策變動<sup>續</sup>

本集團在PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT)持有50%的權益。PIT於土耳其註冊成立，其功能貨幣及呈報貨幣為土耳其里拉。

土耳其被市場認為陷入惡性通貨膨脹。因此，本集團於PIT的權益乃根據香港會計準則第29條惡性通貨膨脹經濟中之財務報告在綜合財務報告入賬。採納香港會計準則第29條的影響如下文所述：

### **應用香港會計準則第29條－惡性通貨膨脹經濟中之財務報告**

香港會計準則第29條規定，PIT截至2022年12月31日止年度的財務資料須參考土耳其於2022年12月31日的一般消費物價指數按當前購買力呈列。

本集團截至2022年12月31日止年度的比較資料不予重列。採納香港會計準則第29條對綜合財務報告並無重大影響。

## 公司其他資料

### 企業管治

董事局堅信，深厚的企業文化與集團的目標、價值觀和策略配合一致，對集團取得經濟成就和持續增長至關重要。公司的文化和價值觀能為核心管治架構奠下堅實的基石，兩者相輔相成，共同協助集團應對業務挑戰、不斷變化的監管及市場環境，從而實現長遠發展。透過實踐妥善的管治架構，以及在高級管理人員的招聘過程和職業操守中明確強調企業文化的重要性，董事局得以為整個集團建立了秉持誠信、負責任及具透明度的企業文化，進而提升生產力，加強品牌影響力及聲譽，最終為股東創造正面的長遠價值。

2022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，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2022年報的管治章節。本公司於2022年全年均遵守管治守則的所有守則條文及建議最佳常規，惟刊發季度財務業績及披露個別高級管理人員薪酬除外(如企業管治報告所載)。

### 企業責任及可持續發展

2021年，本集團推出「尊尚傳承2030願景」(「2030願景」)。該願景乃基於先前的可持續發展策略所奠定的堅實基礎及成果而制定，並採用可再生和積極的態度，進一步將可持續發展概念融合於業務當中。我們的新策略發揮我們的業務優勢，應對需要高度重視和迫切關注的議題，同時亦為環境和所屬社區帶來正面影響。在我們10項主要承諾的基礎上，「2030願景」透過專注於與業務相關的三大範疇，致力解決該等議題。該等範疇為：(i)提升賓客體驗；(ii)讓員工各展所長；及(iii)令所屬社區更豐盛。隨著環境和社會風險明顯加劇，我們以「2030願景」為藍圖應對未來十年波動的環境。詳情請參閱我們在網上發布的2022企業責任及可持續發展報告。

企業責任及可持續發展報告遵循聯交所環境、社會及管治報告指引(ESG指引)附錄二十七所載條文編製，並參考經最新的全球報告倡議組織的可持續發展報告標準(GRI標準)，亦參考氣候相關財務披露工作小組(TCFD)的建議及可持續發展會計準則委員會(SASB)的準則所編製。畢馬威會計師事務所獲委託，按照ESG指引就企業責任及可持續發展報告的已識別要素執行了有限保證的鑒證業務工作，並就此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告，連同2022年報，上載於本公司及聯交所網站。

## **購買、出售或贖回上市證券**

本公司或其附屬公司於2022年並無購買、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2022年內是否有違反標準守則及證券守則，董事已確認完全遵守標準守則及證券守則所載的規定準則。

由於指定僱員(包括高級管理人員)可能會不時知悉內幕消息，故本公司已將證券守則的涵蓋範圍進一步擴展至該等僱員。所有指定僱員亦已確認於2022年全年完全遵守本公司所採納指定僱員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，董事局議決不宣派截至2022年12月31日止年度的股息(2021年：零)。

## **暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司將於2023年5月5日(星期五)至2023年5月10日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期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2023年5月4日(星期四)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。

## **股東周年大會及年報**

股東周年大會將於2023年5月10日正午12時假座香港半島酒店舉行。2022年報將約於2023年3月31日上載本公司及聯交所網站，並約於2023年4月13日連同股東周年大會通告寄予各股東。

承董事局命  
公司秘書  
廖宜菁

香港，2023年3月15日

於本公告日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

非執行主席  
米高嘉道理爵士

非執行副主席  
包立賢

執行董事  
董事總經理兼行政總裁  
郭敬文

營運總裁  
包華

財務總裁  
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