

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

2021 年全年業績

財務摘要	2021	2020	% 變動
百萬港元			
收入	3,461	2,710	28%
扣除開業前及項目費用前的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	457	(11)	不適用
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	394	(61)	不適用
股東應佔虧損	(120)	(1,940)	94%
基本虧損	(255)	(814)	69%
股東資金	36,762	36,844	—
每股虧損(港元)	(0.07)	(1.18)	94%
每股基本虧損(港元)	(0.15)	(0.50)	70%
經審核每股淨資產(港元)	22.29	22.34	—
經調整每股淨資產(港元)	24.79	24.63	1%

- 2021年業績繼續受到新型冠狀病毒疫情的嚴重影響，香港市場形勢尤其嚴峻。
- 雖然目前營商環境欠佳，但由於我們位於美國及中國內地的酒店業務初步呈現輕微復甦，因此，本集團的綜合收入增加28%至3,461百萬港元，惟Omicron變種病毒的影響仍然令人憂慮。
- 由於本集團收入增加，並採取有效的成本控制措施，因此本集團扣除開業前及項目費用前的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為457百萬港元，而2020年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利虧損則為11百萬港元。
- 股東應佔虧損包括重估投資物業後所產生的收益670百萬港元，及有關仰光半島酒店項目的679百萬減值撥備。鑒於緬甸不穩定的局勢，該項目於2021年6月起暫停工程。
- 扣除投資物業的重新估值變動、減值撥備、開業前及項目費用等非營業項目後，本集團的基本虧損為255百萬港元，而2020年的基本虧損為814百萬港元。
- 由於疫情相關的阻礙及／或工地狀況及其他問題，倫敦半島酒店、伊斯坦堡半島酒店和山頂纜車升級工程的施工進度受到延誤。本集團的管理層投入大量時間和精力制定策略，優先處理各項問題，盡一切努力減少延誤及相關成本。
- 本集團於2021年12月31日的財務狀況仍然穩健，而淨債務與總資產比率為23%，屬於可以接受的水平。
- 本集團的承諾信貸相當充裕，足以支付集團已承諾的項目投資(包括兩項新建的酒店項目和山頂纜車升級工程)，也可以應付未來兩年的現金需要。

財務摘要

	2021	2020	增加／ (減少)
損益摘要 (百萬港元)			
總計收入 [^]	3,885	2,947	32%
收入	3,461	2,710	28%
總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 [^]	526	(53)	不適用
扣除開業前及項目費用前的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	589	(3)	不適用
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	394	(61)	不適用
營業虧損	(105)	(614)	83%
股東應佔虧損	(120)	(1,940)	94%
每股虧損 (港元)	(0.07)	(1.18)	94%
基本虧損*	(255)	(814)	69%
股息	—	—	—
每股股息 (港仙)	—	—	—
現金利息保障倍數 (倍) [△]	1.6x	-1.2x	不適用
加權平均利率	1.5%	1.9%	(0.4pp)
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	55,685	53,679	4%
經審核股東應佔淨資產	36,762	36,844	—
經調整股東應佔淨資產 [#]	40,871	40,607	1%
經審核每股淨資產 (港元)	22.29	22.34	—
經調整每股淨資產 (港元) [#]	24.79	24.63	1%
淨對外借貸	12,900	10,662	21%
營業資金與淨對外債務比率 ^{##}	3%	-1%	不適用
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	35%	29%	6pp
淨對外債務與資產總值比率	23%	20%	3pp
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收入／(支出)	394	(61)	
現有資產的資本性開支	(334)	(399)	
新項目及投資的資本性開支	(2,254)	(1,771)	
股價資料 (港元)			
最高股價	8.50	8.91	
最低股價	6.67	5.62	
於年結日的收市股價	6.83	6.90	

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

* 基本(虧損)/盈利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

[△] 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與淨對外債務的比率

pp 代表百分點

行政總裁報告及策略回顧

1. 應對新型冠狀病毒危機

2021年，新冠病毒疫情繼續肆虐，本集團以至酒店業再次面對充滿挑戰的一年，尤其香港在2019年及2020年初經歷了嚴重的社會動盪和大規模示威活動，市場形勢顯得更為嚴峻。

誠如2020年報所述，我們預期疫苗的面世將有助於世界各地旅遊業逐步復甦，奈何旅遊業在2021年的恢復程度仍未如理想。

由於市況依然非常不穩定，而Omicron變種病毒的影響亦令人憂慮。在編寫本報告之時，香港和中國內地的社交距離措施及冗長的隔離檢疫政策，仍屬全球最嚴格的措施，並嚴重影響了過去兩年的訪港旅客人數。這些限制措施也累及香港半島酒店和山頂綜合項目的業務，而淺水灣影灣園的住宅租賃業務則受到較小的影響。年內，我們須暫時關閉主要市場的數個物業，包括紐約半島酒店、曼谷半島酒店和馬尼拉半島酒店。2021年，我們位於美國及中國內地的酒店業務均呈現復甦之勢，而隨著旅客人數逐漸回升，巴黎半島酒店亦開始恢復業務。在東京的業務仍然疲弱，而位於曼谷的酒店則須長時間關閉。

我們也作出了重大的努力，以控制成本及推動本地業務，全力配合不斷大幅度變化的監管制度。在持續艱難的市場環境下，我們錄得不俗的業績，從2020年的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利虧損53百萬港元，大幅躍升至年內的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利收益526百萬港元。值得注意的是，在扣除稅項、正常資本開支和利息後(不包括用於兩個新酒店項目和山頂纜車升級項目的現金及相關利息)，集團的現有營運的現金流為正數的69百萬港元，而2020年的現金流出為808百萬港元。

我們目前的發展重點依然是確保位於倫敦和伊斯坦堡的新半島酒店項目的順利落成，而山頂纜車升級工程亦能順利竣工。這些項目都因為疫情關係而有所延誤，並遇到其他項目上的困難，詳情請參閱本文第四節。

在這次危機中，本集團的負債率仍處於較低的水平且流動資金也較為充裕，全因我們進一步安排了融資以應付集團所需的運營現金。我們亦已採取措施減少運營現金流出，因此集團認為目前的財務資源足以應付的運營現金需要。

去年疫情嚴峻，本集團逼不得已裁減部分員工，而員工也放取了自願無薪假期，令我們深受打擊。雖然目前營商環境欠佳，但公司同仁仍然齊心協力、盡忠職守，使集團在這段艱難時刻保持安然平穩，表現值得讚賞。

業務策略方面，我們著眼於公司的長遠發展。畢竟，投資未來50年或更遙遠的未來，總會無可避免地遇上逆境，因此必須作好準備。我們作為長期投資者一直堅韌不拔，全賴有公司上下一心的員工和企業文化，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。全球各地經濟正待復甦，這種堅韌不拔的精神正是我們長遠策略的一部分，下文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，我們也慶幸能擁有猶如大家庭的企業文化，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成為全球聞名頂級豪華酒店品牌的根基，並持續穩佔業界領先地位。

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、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。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。目前，我們正在推進酒店業務拓展的鴻圖計劃，分別在倫敦和伊斯坦堡投資兩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。

本集團的商用物業分部也採取類似的投資策略，力求以位處優越地段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。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、香港國際機場及部分半島酒店開設半島精品店。於2021年，我們開設了新的零售商店和臨時概念店，同時網上業務亦表現強勁，因此計劃進一步擴展業務，尤其是拓展中國內地市場。

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799百萬港元，由公司內部出資，預期2022年中竣工。

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山頂纜車升級工程三者合計，是本公司開業以來最龐大的資本開支項目，亦是高級管理團隊目前的主要策略重點。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

香港上海大酒店於2013年7月與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，從而開拓可提供額外的收入空間，例如小型宴會廳、餐廳和其他功能的空間等。

在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，也造成了影響嚴重。面對種種挑戰，香港上海大酒店與倫敦項目發展經理、工程管理公司、顧問及貿易承辦商緊密合作，力求儘快處理及有效解決問題。

儘管多方團隊全力合作，項目進度仍不幸地再次出現延誤，導致重大超支的情況。在本報告編寫之時，項目的實際竣工日期和酒店試業日期由2022年再度延期至2023年上半年。

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

伊斯坦堡半島酒店

2015年7月，我們與業務夥伴Doğuş Holding及BLG訂立一份股東協議，以成立合資公司，由香港上海大酒店擁有其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。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。

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

新冠疫情嚴峻，施工現場受隔離措施所限，令該項目稍有延誤，但工程進展令人滿意，幾乎所有客房已進入內部裝修階段。項目已押後竣工日期，現時的目標是在2022年底竣工，並在2023年上半年試業。儘管面對新冠疫情肆虐、供應鏈和施工的問題、土耳其出現惡性通脹令里拉貶值等挑戰，但項目成本(以歐元計算)仍維持在預算之內。

仰光半島酒店

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

遺憾地，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。我們將繼續評估緬甸局勢，以確定重新開展工程的合適時間。

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2021年達每股24.79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。由於新型冠狀病毒疫情爆發，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30億港元，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。目前，我們的淨債務與總資產比率為23%，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。

由於疫情對我們的業務造成嚴重影響，2021年的財務業績表現疲弱，但鑒於目前市場環境艱困，我們認為業績表現合理。本公司總計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(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526百萬港元，而去年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利虧損為53百萬港元。本集團由現有營運業務所得的現金流在扣除稅項、正常資本開支和利息後為69百萬港元，而2020年的現金流出額為808百萬港元。

集團的股東應佔基本虧損為255百萬港元，而去年同期則為虧損814百萬港元。

本年度股東應佔虧損包括仰光半島酒店的減值撥備679百萬港元，該項自2021年2月1日起因當地經濟及營商環境不穩而被逼暫停。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255百萬港元，而2020年的基本虧損為814百萬港元。

6. 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香港、北京和上海地區的商場零售租戶，得到租戶踴躍反應，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，雖然部分物業暫時停業，但我們採取與賓客保持聯繫的策略，聆聽他們的需要，並推出全新的網上促銷活動並以社交媒體進行推廣。我們明白大部分常客的出行受阻，故調整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。

我們提升了半島酒店集團網站及物業網站的用戶體驗，加強虛擬體驗效果。我們也在微信社交平台推出了切合大中華地區的特別定制客戶關係管理計劃，並透過由半島酒店、購物商場和半島精品店提供的獨有禮遇和體驗，來促進和香港、北京及上海客戶的交流。

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體驗式藝術觀賞，為他們締造畢生難忘的回憶。

營銷方面，我們繼續加強與集團特選旅行社PenClub會員的聯繫，舉辦網上參觀酒店的推介會、文化活動，以及網上雞尾酒聚會。

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、物聯網、機器人及其他最新創新科技的發展趨勢。

7. 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。

2021年，新冠疫情仍持續對風險的態勢構成深遠影響，帶來新的組織性風險，尤其酒店業需要面對全球勞工短缺，亦加劇了網絡安全、地緣政治等現有風險。氣候變化風險，尤其是海平面上升問題，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

我們的人力資源團隊於2021年面對極具挑戰的一年，誠如上文所述，在挽留人才方面以及全球酒店業勞工短缺等問題尤為嚴重。作為一間歷史悠久的公司，我們深明在艱難的時刻，員工的士氣和投入度顯得更為重要。

我們在整個集團推行了多項主要措施鼓勵員工接種疫苗，包括設立獎勵計劃，為香港員工提供現金獎賞、有薪假期，以及接種疫苗前的體檢服務。截至2021年12月底，全球營運單位中約有94%的員工已完成疫苗接種，而香港員工完成疫苗接種的更達到98%。

在2021年9月疫情期間，我們開展了名為「您還好嗎—近況調查」(Let's Check In – How are you doing?)的全球問卷調查活動，以了解員工的情緒和整體的身心健康狀況。是次調查以不記名的方式進行，自願回覆率達80%以上。儘管過去一年挑戰重重，但員工的積極回應，當中以美國和中國內地營運單位的參與度尤其高，足証我們在人力資源方面所付出的努力。過去兩年，我們不得不削減成本、裁減人手，但84%的員工仍為任職於本公司而感到自豪，令我們感到非常欣慰。

建立卓越的團隊是執行集團策略的關鍵所在。集團的企業文化孕育出忠誠堅定的團隊精神，繼而形成穩定且團結的管理團隊。整個集團的團隊精神始自大股東嘉道理家族，由上而下貫徹到公司各層級，無不秉持集團的核心價值及誠信觀念。儘管疫情持續未退，集團在未來12個月將有兩間新酒店開幕，並會增添一千多名新團隊成員，繼續維護企業文化。

本人欣然報告，我們於2021年為旗下酒店業務的全體員工創立了「半島酒店服務原則」框架，其目的是增進員工與賓客之間的情感連繫，提供符合賓客期望的個人化貼心服務。為進一步支持這項重要計劃，我們為集團制定了香港上海大酒店核心原則，鼓勵全體員工秉持相關的服務原則。

我們推行「2025革新」計劃(WorkPlace 2025)，專注培育員工及文化，讓員工各司其職，務求促進團隊有效地轉型，並推動工作場所現代化。雖然商業形勢充滿挑戰，但我們仍堅持創新及發揮員工才能。我們將於全球各地推行「匯聚創智」計劃(Work Improvement Teams)，推動集團旗下業務單位就最佳實踐的理念出謀獻策。我們繼續致力培養優秀的領導人才，實施有益身心健康的計劃，推行提升員工投入度的策略。

在今年較早時，我們推出綜合人力資源人才方案「eHR Suite」，務求吸引、培養及挽留合適的人才，以及管理員工的任職週期，有關方案獲得員工的正面評價，而我們亦會繼續推動人力資源程序自動化，減少使用紙張。

我們亦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。公司各同仁無懼逆境艱困，一直竭誠盡職，本人引以為榮。

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

截至2021年12月31日，本集團聘有5,866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。我們於2021年內推出了未來十年階段的可持續發展策略，並將其命名為「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廣泛的業務策略之中。新策略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2021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地區出現氣候反常，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的風險。在第26屆聯合國氣候峰會後，我們樂見多國政府與不同行業相繼訂立更進取的環保目標及承諾實現淨零排放，而本集團亦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。同時，我們正探索更多發展可持續融資的機會，並在旗下酒店增加以植物為主的菜色。

儘管在營運方面仍有多重挑戰，我們仍會密切監察集團可持續發展的表現，並在全新的可持續發展策略的指導下，在集團以及營運等層面，實施多項倡議，繼續為可持續發展的長遠目標作出貢獻。

10. 展望

鑒於新冠病毒出現變種病毒株，目前難以預料跨國旅遊何時才能恢復正常水平，業務復甦前景仍有欠明朗。在中國內地、美國等市場放寬限制時，業務出現了一些好轉跡象，但變種病毒株的出現，意味著復甦之勢未必可以持續。在本報告編寫之時，香港正值最嚴峻的第五波Omicron新冠病毒疫情，而嚴厲的本地社交距離措施和旅客入境的限制也在持續實施。這些措施何時得以放寬仍是未知之數。現時必須優先大幅提高弱勢社群的疫苗接種率。與此同時，我們樂見香港員工已達到98%的接種率。

除新冠疫情外，其他各種地緣政治不穩定也可能繼續影響我們的業務，包括俄羅斯與烏克蘭的衝突、中美關係緊張、英國脫歐的影響，以及土耳其金融市場波動等因素，而氣候變化問題亦越來越值得關注。在世界各地，招聘員工仍然是酒店業的一大難題，當中尤以餐飲及客房服務的人手短缺問題最為嚴重。我們將繼續設法吸引並挽留年輕人才。

儘管租務方面輕微受壓，但續租情況令人滿意，加上香港和北京的半島商場有新店開幕，帶來更多新穎漂亮的時尚生活產品，我們對購物商場的業務感到樂觀。

我們繼續致力協助營運部門和員工走出全球疫症的陰影。我們獨一無二的企業文化是公司最重要的資產之一，而本人亦親身參與領導上述的「2025革新」內部團隊轉型計劃。

儘管目前經濟環境低迷，我們仍致力借助日新月異的科技，確保滿足業務的需求和機遇。我們將繼續優先改善業務單位的員工健康及環境衛生情況，並正物色最新科技和創新方案，協助達至各項嚴格標準。

我們期望由2023年起，倫敦和伊斯坦堡的半島酒店將進一步加強半島品牌的影響力。目前，我們專注管理新冠疫情對項目成本及計劃的影響，並致力應付項目的其他挑戰，從而減少無可避免的延誤對項目預算和進度的影響。

山頂纜車正實施第二階段的暫停服務安排，我們期望項目於2022年中竣工。相信項目完工後將可大幅改進旅客體驗，有助提升香港的旅遊形象，只待香港旅遊業復甦便可帶來可觀收入。

總括而言，本公司的財務狀況一直保持穩健，在疫情下亦一直密切管理營運成本，維持充足的流動資金。我們有幸能擁有積極主動及敬業樂業的管理團隊和員工，他們都在努力實踐公司的長遠目標。

本人謹此向團隊每位成員致謝，感謝各人在集團經營史上其中一段最艱難的時刻裡，依然盡忠職守竭誠服務。本人深信，只要繼續專注為賓客提供卓越的服務，業務會在適當時機下迎來蓬勃的復甦。

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	按當地 貨幣計
	百萬港元	按港元計	
綜合酒店			
香港半島酒店	728	+21%	+21%
王府半島酒店	245	+27%	+20%
紐約半島酒店	376	+96%	+96%
芝加哥半島酒店	437	+170%	+170%
東京半島酒店	325	+6%	+10%
曼谷半島酒店	31	-48%	-46%
馬尼拉半島酒店	39	-8%	-9%
非綜合酒店			
上海半島酒店	489	+46%	+37%
比華利山半島酒店	544	+134%	+134%
巴黎半島酒店	348	+209%	+198%

香港半島酒店

香港半島酒店*		
收入	728百萬港元	+21%
出租率		+11pp
平均房租		+2%
平均可出租客房收入		+52%

* 香港半島酒店於2021年全年營業

過去兩年，嚴格的旅遊限制令、關閉邊境和社交距離措施，令香港的酒店市場持續受到不利影響。為吸引本港市場，並為本港居民提供獨一無二的體驗，香港半島酒店推出「寰宇半島自在行：重新邂逅」等多項創新的「本地度假」(Staycation)優惠及市場推廣活動，更與Aston Martin、Louis Vuitton及Chanel等多個奢華品牌合作，在大堂茶座舉辦活動以吸引賓客光臨。因此，對比2020年同期，香港半島酒店的收入、出租率及平均可出租客房收入均有所改善。餐飲業績亦較2020年錄得更可觀的收入，但受限於香港政府實施的社交距離措施，堂食時間仍然受到限制，諸多大型活動及婚禮也因而取消。為減輕影響，我們於第四季度推出了一連串創新的餐飲優惠及活動，包括在Felix餐廳呈獻《大亨小傳》互動劇場餐飲體驗，吸引賓客惠顧，以增加收入。

我們很榮幸獲得亞太版的《商旅雜誌》評選為「全球最佳商務酒店」，法國餐廳吉地士亦連續兩年喜獲「米芝蓮星級」榮譽，嘉麟樓則連續五年獲評選為「米芝蓮星級」餐廳。

半島辦公大樓於2021年的出租率達97%，短期前景穩定。半島商場出租率達84%。我們喜見其中一位主要的高級品牌租戶Chanel擴大其租用空間。半島商場已於2021年完成翻新工程，營造高級生活時尚品牌零售環境，專注發展本港市場，更設有意式美食店、壽司店、男士理髮店、高級音響器材店，以及經擴建並於2021年5月新開業的半島精品店與咖啡廳。

我們繼續與Impact HK合作，支援本港的社區及慈善團體，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	405百萬人民幣	+37%
出租率		+14pp
平均房租		+15%
平均可出租客房收入		+55%

* 上海半島酒店於2021年全年營業

年初，上海偶有小型新冠疫情爆發，儘管情況有欠明朗，上海半島酒店於2021年仍取得理想的業績，在疫情受控後，業務水平亦迅速回升並趨於穩定。2021年，上海半島酒店在平均房租方面仍然穩佔當地的市場領導地位，更喜獲平均可出租客房收入第一位，而出租率及收入亦較去年同期顯著改善。

由於中國內地仍限制國際旅客入境，因此，國內市場依然是我們最大的收入來源。大型活動、婚禮、宴會和團體業務的需求強勁，有利於帶動第二季度起的餐飲收入。儘管當地競爭激烈，我們與奢華品牌展開多項合作，令相關活動方面的市場份額得以保持理想的水平。雖然房租仍低於疫情前的水平，但套房需求穩健。上海半島酒店亦透過創新的社交媒體宣傳，成功吸引年輕客群。

上海半島酒店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。

半島商場於2021年的出租率達94%。

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2021年12月31日合共售出31個單位。

王府半島酒店

王府半島酒店*		
收入	202百萬人民幣	+20%
出租率		-6pp
平均房租		+28%
平均可出租客房收入		+6%

* 王府半島酒店於2021年全年營業

王府半島酒店今年業績穩定，收入和房租均錄得令人滿意的增長，但酒店的出租率略有下降。於2021年，中國內地仍限制國際旅客入境，因此國內市場依然是我們最大的收入來源，而高規格外接待業務亦對收入有所貢獻。

餐飲業務表現良好，我們的法式高級餐廳Jing喜獲「米芝蓮星級」榮譽。位於酒店頂層的半島雲景廊(Yun Summer Lounge)已於2021年夏季重新開業，戶外露天餐飲體驗在疫情期間漸受歡迎，帶動餐廳的業績表現。酒店推出一系列創新的「本地度假」優惠及市場推廣活動，以推動套房業務增長。

半島商場出租率達93%。除數個主要租戶擴大其零售空間外，酒店地庫亦於2021年夏末開闢全新的時尚生活空間，面積約為3,000平方米。

東京半島酒店

東京半島酒店*		
收入	46.4億日圓	+10%
出租率		0pp
平均房租		-26%
平均可出租客房收入		-25%

* 東京半島酒店於2021年全年營業

東京於年內大部分時間都在實施「緊急狀態」限制，加上政府實施社交距離措施、頒布國際旅遊限制令及禁售酒類飲品，令東京半島酒店受到不利影響。於6月，日本政府宣布東京奧運會禁止觀眾進場觀賽，到訪日本的旅客人數和國際奧運會團體業務出席不及預期。

年內，酒店所有餐廳仍然維持營業，但當地政府限制餐飲服務時間，禁止居民於晚上8時後堂食，並實施禁酒規定，令餐廳業務受到不利影響。為應付市場低迷景況，我們推出多項適合家庭賓客的「本地度假」優惠及「珍愛寵物」住宿優惠，深受市場歡迎。我們亦因應當地市場慣例，為酒店賓客提供餐飲消費額禮遇。為吸引當地商家及企業，酒店更開設戶外咖啡座，並提供半島美食及「居家饗宴」等外賣優惠。

集團的市場推廣活動「半島時間」項目，提供靈活的入住及退房時間，頗受東京本地市場青睞，並有助進一步提高出租率。我們亦致力提升日本當地賓客的滿意度，吸引賓客長期支持及再次惠顧。

儘管營商環境欠佳，我們於2021年喜獲數個新租戶進駐半島商場。在2021年夏末新開業的抗衰老美容診所，以及深受賓客歡迎的鐵板燒餐廳亦為我們帶來額外的租金收入。

曼谷半島酒店

曼谷半島酒店*		
收入	129百萬泰銖	-46%
出租率		-14pp
平均房租		-54%
平均可出租客房收入		-74%

* 曼谷半島酒店於2021年4月18日至11月8日暫停營業

曼谷半島酒店於年初推出「本地度假」優惠，表現頗為理想。可是，自2021年4月起，泰國的新冠疫情影响個案急升，酒店唯有決定再次關閉停業。在停業期間至2021年11月重新營業前，酒店一直與長期賓客保持聯繫。我們視身心健康為首要考慮，因此進一步推廣健康生活計劃，呈獻植物性餐飲系列，並在每個季度舉辦健康生活嘉年華。

在停業期間，酒店的收入主要來自半島月餅的零售及送貨業務。泰國在重新開放予國際旅客入境後，當地政府宣布啟動「We Travel Together」計劃，為酒店訂房提供補貼。在布吉島成功實施「沙盒」計劃後，當局亦在10月底宣布為旅客推出「Test and Go」安排，允許聚合酶連鎖反應(PCR)檢測呈陰性結果的旅客入境泰國，而毋須隔離。因此，酒店於11月至12月的業務表現強勁，收入及平均房租均有所提高，期望能於2022年接待更多國際旅客。

馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店*		
收入	249百萬披索	-9%
出租率		-22pp
平均房租		-27%
平均可出租客房收入		-74%

* 馬尼拉半島酒店於2021年全年營業，但自2021年7月起提供部分設施作隔離酒店用途

由於嚴格的政府限制措施持續至2021年5月，而國家首都區的數个城市仍在實施社區隔離指引，**馬尼拉半島酒店**經歷了重重挑戰的一年。在限制措施下，酒店僅能提供有限度的服務，大部分餐廳及水療中心仍須關閉。我們於2021年5月重新開放大堂茶座及東南亞餐廳**香辣軒(Spices)**，並自5月起接待前來體驗「本地度假」優惠的本地賓客。為推動收入增長，我們亦提供外賣送餐服務及代客洗衣服務，深受當地社區歡迎。

由於馬尼拉半島酒店的獨特結構，擁有兩座獨立大樓，菲律賓觀光部頒布許可，批准我們自2021年7月1日起於雅也拉大樓(Ayala Tower)提供隔離住宿服務。視乎賓客的出發地，賓客在返回菲律賓後須隔離7至10日，因此，酒店推出的隔離住宿服務吸引了高端商務旅客及外交賓客入住。馬卡蒂大樓(Makati Tower)則繼續為本地賓客提供「本地度假」服務。

紐約半島酒店

紐約半島酒店*		
收入	48百萬美元	+96%
出租率		+1pp
平均房租		+26%
平均可出租客房收入		+29%

* 紐約半島酒店於2020年3月20日至2021年6月1日期間暫停營業

紐約半島酒店在經過長時間暫時關閉後，於2021年6月重新開放營業，隨後更獲傳媒廣泛而正面報導。酒店於下半年度，在外交團體、短暫住宿、娛樂及團體業務的帶動下，業務表現理想。

為宣傳酒店重新開放營業，我們推出名為「旅途生活」(Life en Route)的多媒體藝術裝置，並於2021年夏季接待荷蘭新表現主義畫家Peter Riezebos入住酒店，作為「藝術迴響」項目(Art in Resonance)的一部分。2021年11月，我們重新開放半島水療中心。

紐約市於下半年重新開放予國際旅客入境，紐約旅遊局推出「歡迎光臨紐約！」(It's Time for New York City!)推廣活動，成功吸引旅客再次到訪當地。在疫情期間取消的大型外交活動及紐約時裝周亦於下半年重返紐約。全市實施嚴格的疫苗接種規定，為餐飲業帶來正面影響。紐約半島酒店的餐飲收入表現強勁，當中以宴會活動方面的業績尤為突出，而Clement餐廳也表現良好。

芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店*		
收入	56百萬美元	+170%
出租率		+21pp
平均房租		+20%
平均可出租客房收入		+110%

* 芝加哥半島酒店於2021年全年營業

儘管2021年的首數個月期間充滿挑戰，**芝加哥半島酒店**整體表現不俗，全年的收入、出租率及平均房租均錄得增長。芝加哥在夏季前全面解除旅遊限制，市內恢復舉辦大型演唱會、聚集活動、小型會議及藝術展覽，帶動酒店出租率上升。由Choose Chicago舉辦的「Seize your Summer」旅遊推廣活動為酒店帶來收入，亦全面提升了芝加哥的旅遊消費。

由於酒店套房和團體業務的需求強勁，在2021年慶祝酒店成立20周年之時，酒店錄得有史以來最高的房租價格。除Pierrot Gourmet餐廳預計於2022年重新開放外，酒店的其他餐廳已於2021年2月重新開放，但在餐飲服務時間方面仍須遵守若干限制。

為慶祝酒店成立20周年，我們推出周年誌慶特別禮遇，預訂客房及套房可享八折優惠，並推出名為「經典美食復刻版」特別菜單(Culinary Classics Revised)，以紀念過去20載最受歡迎的菜式。酒店每售出一份餐膳，就會贈予一份膳食給「大芝加哥地區食品儲存中心」(The Greater Chicago Food Depository)。2021年9月，我們舉辦了名為「with all, and still」的精彩藝術裝置展，展出芝加哥藝術家Bob Faust的作品，一系列充滿動感活力的當代藝術面板，為鄰近的芝加哥社區注入生氣。

我們喜獲《美國新聞與世界報道》雜誌評選為「芝加哥及伊利諾州最佳酒店」第一位及「美國最佳酒店」第三位，並獲《今日美國》(USA Today)日報評選為「芝加哥最浪漫酒店」。

酒店業的勞工市場仍充滿挑戰，酒店各級職位都出現人手不足的問題，未來數月的首要任務是為重要職位招聘人手。

比華利山半島酒店

比華利山半島酒店*		
收入	70百萬美元	+134%
出租率		+24pp
平均房租		+18%
平均可出租客房收入		+101%

* 比華利山半島酒店於2021年全年營業

於2021年初的首數個月，加州政府因應新冠病毒疫情實施居家令限制，令**比華利山半島酒店**業務最初進展緩慢，儘管如此，酒店於2021年整體表現甚佳，收入按年大幅增長。

隨著旅遊限制放寬，酒店喜於下半年恢復接待國際旅客，尤以中東市場的需求為主，不過，大部分業務仍然來自美國國內。餐飲業務表現良好，而我們雖然縮短了營業時間以達至成本效益，但同時仍確保賓客能享受到一貫的豪華服務水平，並會應客人要求提供24小時餐飲選擇。

於過往的荷里活頒獎季期間，不少來自娛樂業界的長期客戶均會光臨，酒店往往可達百分之一百的出租率，但今年荷里活頒獎儀式改為網上舉辦，對業績構成不利影響。

隨著當地的限制措施放寬及疫苗接種率增加，下半年的業務水平超出預期並持續改善。為慶祝酒店於2021年開業30周年誌慶，我們推出「比華利山之夢」(Beverly Hills Dreaming)優惠，吸引旅客到訪。作為集團「藝術迴響」(Art in Resonance)活動的一部分，我們亦迎接新奧爾良流行藝術家Ashley Longshore入住酒店。

早前休假的員工大多已重返工作崗位，繼續竭誠服務，我們為此感到欣喜。不過，比華利山一帶的競爭相當激烈，而勞工市場仍充滿挑戰，酒店業及餐飲業人手不足。酒店管理層在非常時期為員工提供必需品和糧食，盡力協助員工。我們繼續為休假的員工提供醫療保險，並聘請了一位醫生駐場，確保員工隨時可以諮詢專業醫療意見。此外，比華利山半島酒店亦向區內的前線工作人員(尤其是消防和警務人員)及有需要的人士捐贈食物包。

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

巴黎半島酒店

巴黎半島酒店*		
收入	39百萬歐元	+198%
出租率		-10pp
平均房租		+23%
平均可出租客房收入		-9%

* 巴黎半島酒店於2020年3月16日至2021年3月1日期間暫停營業

隨著政府放寬限制措施及宵禁，巴黎半島酒店已於2021年3月1日恢復客房業務，並逐步為賓客提供更多服務。

克勒貝爾陽台(La Terrasse Kléber)設有雅致的露天座位，而雲雀樓頂餐廳酒吧(L'Oiseau Blanc)更於2020年喜獲「米芝蓮星級」榮譽。露天餐廳一直以來頗受巴黎人青睞，而當地人也熱衷於舉辦慶祝活動，但於疫情期間被迫推遲。為吸引當地顧客，我們提供全新的餐飲服務及周日早午餐。但遺憾的是，5月反常的惡劣天氣暫時影響了相關活動的開展。除莉莉中菜廳(Lili)在2021年9月才重新開放外，酒店的室內餐廳已於2021年6月重新開放營業。

國際旅客自6月起重臨巴黎，尤以中東及美國的旅客為主，帶動了套房業務的表現。

年內，巴黎嚴格實施疫苗接種規定，其後恢復舉辦大型活動及巴黎時裝周，加上一間新開業的大型高級百貨公司，令巴黎呈現強勁的復甦態勢。

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	541	-8%	-8%
山頂凌霄閣	39	-38%	-38%
聖約翰大廈	52	-6%	-6%
The Landmark	36	-3%	-4%
21 avenue Kléber	23	+5%	+2%
上海半島酒店公寓	7	+17%	+8%

本集團最大型的住宅物業淺水灣綜合項目物業市道表現遜於去年。香港的環境充滿挑戰，隨著國際入境人士的減少，豪華住宅租賃市場因而受到影響，住宅收入及出租率較去年同期也有所下降。

香港特區政府實施的社交距離措施，持續對淺水灣綜合項目的餐廳業務構成影響。由於舉辦大型宴會及活動也受到限制，宴會收入亦有所減少。淺水灣綜合項目坐擁壯麗海景，是香港最受歡迎的婚禮場地之一，但由於社交距離措施限制，不少婚禮因而取消或推遲。

淺水灣購物商場集合各種生活時尚店舖及服務，出租率及收入表現可保持在合理水平。我們正計劃為該購物商場開展策略檢討，以便為賓客提供更獨特、更優秀的服務。

年內，**山頂凌霄閣**經歷了充滿挑戰的營運環境。訪港國際旅客減少，加上山頂纜車升級工程仍在施工，影響了前往山頂的交通，山頂凌霄閣的業務也因而受到嚴重的打擊，收入及出租率都有所下滑。鑒於部分租戶暫時停業甚至結業，租戶處境非常困難，集團因而需要提供租金寬免。凌霄閣摩天台428的訪客人數亦較去年錄得更大的跌幅。我們實行了多項銷售及市場推廣策略，繼續積極推動本地業務及鼓勵本港居民到山頂凌霄閣遊覽。在山頂纜車翻新工程及暫停服務期間，山頂凌霄閣仍繼續開放。

聖約翰大廈坐落於山頂纜車花園道總站上蓋，提供卓越的辦公室空間。於2021年收入輕微下降，但維持96%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。儘管競爭激烈，寫字樓收入及出租率按年仍維持穩定，但越南因應新冠疫情在下半年實施嚴格限制及社交距離措施，令住宅收入及出租率較去年有所下降。

21 avenue Kléber的地理位置優越，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及全部兩間零售商舖。租金收入較去年相比維持在穩定水平。

會所與服務分部

會所與服務	收入	按年變動	
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
山頂纜車	13	-34%	-34%
鵝園高爾夫球會	173	+127%	+127%
半島會所管理及顧問服務	4	-30%	-30%
半島商品	275	+53%	+53%
大班洗衣	35	+25%	+25%

山頂纜車自1888年起經營至今，是香港最受歡迎的旅遊景點之一。纜車及配套設施現正進行大型升級工程，大幅提升花園道總站設施，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過往每班120名乘客增至最多210名，屆時將可大大縮短訪客的等候時間。

2021年，鑒於無法預期的地基狀況，加上全球新冠疫情影響了工程規劃、供應鏈、新纜車及設備的生產，升級工程的計劃受到影響，因此，第二期的暫停服務延後至2021年6月28日開始，而第五代山頂纜車亦於同日退役。由於無法預期的地基狀況及疫情導致延期，升級工程的總成本由2021年的734百萬港元增至799百萬港元。

由於宣傳活動、市場推廣及為本港居民提供的優惠大受歡迎，山頂纜車於暫停服務前最後一個月的營運載客量及收入均有所增加。我們預計第六代山頂纜車將於2022年中投入營運。

鵝園高爾夫球會年內表現強勁，收入按年增加127%，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，2021年共招納了81位新會員。鑒於加州在2021年實施了數個月的居家令限制，此業績表現已屬理想。

鵝園高爾夫球會一向是半島特色活動的舉辦場地，但我們無奈的取消了原定於5月舉辦的「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)活動，幸而仍能於2021年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，並為2021年帶來可觀的贊助收入。我們很榮幸獲得The Historic Motoring Awards與《Octane》雜誌聯合評選為「2021年世界最佳名車展」。

半島會所管理及顧問服務負責管理香港多間知名會所，包括香港會所、香港銀行家會所及The Refinery。由於受到香港的疫情影響，半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期有所下降。香港銀行家會所於2021年1月在中環新址順利重新開放營業，並廣受會員好評。

半島商品的收入較去年同期大幅增長，主要原因是網上銷售增加、中國內地的企業、批發及旅遊零售業務表現強勁，以及來自日本的分店帶來貢獻。於2021年5月，我們在半島商場地庫開設了全新的半島精品店與咖啡廳，獲得傳媒廣泛正面報導。

半島精品店的馳名月餅在中秋節期間銷情不俗，節慶期間的網上銷售額也錄得40%的增長。半島精品店現正拓展包括中國內地等多個市場。自2020年3月起，位於香港國際機場的半島精品店暫時關閉。在東京實施「緊急狀態」期間，由於營業時間縮短，日本精品店銷量也受到影響。

由於在去年同期關閉的酒店、會所及健身室重新開放，**大班洗衣**的收入較去年同期增長25%。

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，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，從而開拓可提供額外的收入空間，例如小型宴會廳、餐廳和其他功能的空間等。在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，也造成了影響嚴重。面對種種挑戰，香港上海大酒店與倫敦項目發展經理、工程管理公司、顧問及貿易承辦商緊密合作，力求盡快處理及有效解決問題。儘管多方團隊全力合作，項目進度仍不幸地再次出現延誤，導致重大超支的情況。在本報告編寫之時，項目的實際竣工日期和酒店試業日期由2022年再度延期至2023年上半年。

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

伊斯坦堡半島酒店

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

本集團的合作夥伴正發展大型的Galataport項目，伊斯坦堡半島酒店是其中發展的一部分，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。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。

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

新冠疫情嚴峻，施工現場受隔離措施所限，令伊斯坦堡半島酒店項目稍有延誤，但工程進展令人滿意，幾乎所有客房已進入內部裝修階段。項目已押後竣工日期，現時的目標是在2022年底竣工，並在2023年上半年試業。儘管面對新冠疫情肆虐、供應鏈和施工的問題、土耳其出現惡性通脹令里拉貶值等挑戰，但項目成本(以歐元計算)仍維持在預算之內。

仰光半島酒店

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

遺憾地，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作，並將繼續評估緬甸局勢。該項目於2021年12月31日的公允價值被視為低於其賬面價值，因此作出679百萬港元的減值撥備。

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2021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

新冠病毒的新變異株於2021年繼續對酒店業構成影響。儘管環境充滿挑戰，但隨著疫苗接種率上升，加上美國及歐洲部分重開旅遊，今年第二季的業務量開始上升。雖然中國內地限制國際旅客入境，但由於本地需求增加，2021的業務水平亦有所改善。因此，本集團旗下酒店分部的收入錄得合理增長。然而，由於豪華住宅市場需求持續低迷，本集團商用物業分部的收入下降。整體而言，本年度本集團的綜合收入增長28%至3,461百萬港元。配合有效的成本控制措施，本集團錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利收益394百萬港元，而2020年則錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業虧損61百萬港元。如不包括發展中新酒店的開業前及項目費用，本集團的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利達457百萬港元，而2020年則錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業虧損11百萬港元。

儘管住宅租賃市場挑戰重重，本集團確認670百萬港元的投資物業重估盈餘淨額，主要由於淺水灣綜合項目的評估市值隨著香港豪華住宅價格上升而增加所致。然而，自2021年2月1日以來，緬甸的經濟及營商環境存在重大不明朗因素，導致仰光半島酒店減值撥備679百萬港元，抵銷了該重估盈餘。

本集團於2021年12月31日的財務狀況保持穩健，淨債務與總資產比率為23%，計及新發展項目所需的資本承擔，該比率屬於可以接受的水平。年內，本集團重續了總額為16億港元的銀行信貸，並進一步取得20億港元的承諾信貸，從而確保有足夠的流動資金去應付現有的營運資金需要，以及應付本集團的資本支出，完成在倫敦及伊斯坦堡的發展項目和山頂纜車的升級工程。

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2021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11%，達至40,871百萬港元。

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

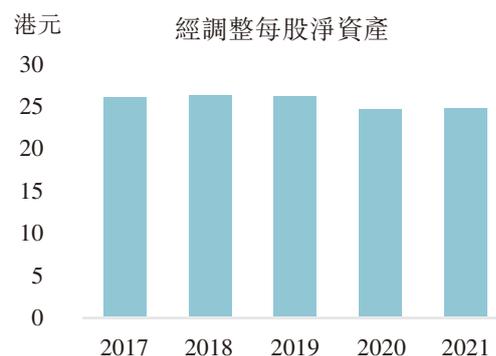
經調整股東應佔淨資產

經審核每股淨資產(港元)

經調整每股淨資產(港元)

經調整資產淨值

40,871 百萬港元 ↑ 1%



	2021	2020
	36,762	36,844
	4,350	3,892
	(241)	(129)
	4,109	3,763
	40,871	40,607
	22.29	22.34
	24.79	24.63

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及減值撥備變動。為了反映本集團的基本營運表現，本集團提供股東應佔基本虧損的計算方式。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2021年12月31日止年度，本集團的股東應佔基本虧損為255百萬港元(截至2020年12月31日止年度：基本虧損814百萬港元)。

基本虧損

255 百萬港元 ↑ 69%



百萬港元	2021	2020
股東應佔虧損	(120)	(1,940)
重估投資物業產生的(收益)/虧損 [#]	(674)	708
減值撥備*	476	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
開業前及項目費用	63	50
基本虧損	<u>(255)</u>	<u>(814)</u>

[#] 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。2020年的數字包括馬尼拉半島酒店的減值撥備及本集團應佔伊斯坦堡半島酒店(由一家合資公司持有)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

損益表

本集團截至2021年12月31日止年度的綜合損益表載於第44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	2021	2020	2021/2020 變動 有利/(不利)
收入	3,461	2,710	28%
經營成本	<u>(3,004)</u>	<u>(2,721)</u>	(10%)
扣除開業前及項目費用前的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	457	(11)	不適用
開業前及項目費用	<u>(63)</u>	<u>(50)</u>	(26%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	394	(61)	不適用
折舊及攤銷	(499)	(553)	10%
淨融資費用	(153)	(144)	(6%)
應佔合資公司的業績	(4)	(269)	99%
應佔聯營公司的業績	(11)	(97)	89%
投資物業公允價值增值/(減值)	670	(732)	不適用
減值撥備	(679)	(93)	(630%)
稅項	<u>(37)</u>	<u>(31)</u>	(19%)
本年度虧損	(319)	(1,980)	84%
非控股股東權益	<u>199</u>	<u>40</u>	398%
股東應佔虧損	<u>(120)</u>	<u>(1,940)</u>	94%

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。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，當中包括香港最受歡迎的旅遊景點之一的山頂纜車。

隨著美國及歐洲的酒店市場呈現輕微的復甦，本集團截至2021年12月31日的總計收入增加32%至3,885百萬港元。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	3,461 百萬港元 ↑ 28%
酒店	2,263 百萬港元 ↑ 42%
商用物業	698 百萬港元 ↓ 10%
會所與服務	500 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	2021			2020			2021/ 2020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	2,263	424*	2,687	1,594	237*	1,831	47%
商用物業	698	-	698	777	-	777	(10%)
會所與服務	500	-	500	339	-	339	47%
	<u>3,461</u>	<u>424</u>	<u>3,885</u>	<u>2,710</u>	<u>237</u>	<u>2,947</u>	32%

* 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	2021			2020			2021/ 2020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	1,678	-	1,678	1,548	-	1,548	8%
其他亞洲地區	733	245*	978	697	168*	865	13%
美國及歐洲	1,050	179	1,229	465	69	534	130%
	<u>3,461</u>	<u>424</u>	<u>3,885</u>	<u>2,710</u>	<u>237</u>	<u>2,947</u>	32%

* 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。鑒於新冠病毒疫情，位於紐約、巴黎及曼谷的半島酒店均於年內暫時停業。各國實施的旅遊限制令、隔離規定及防疫措施大不相同，因此我們集團旗下酒店復甦步伐不一。撰寫本文時，香港及中國內地正推行世上最嚴格的社交距離及檢疫隔離措施。隨著美國及歐洲政府逐步放寬限制，位於巴黎及紐約的半島酒店分別於2021年3月及2021年6月重新開業。曼谷半島酒店停業七個月後，亦於2021年11月重新開業。整體而言，酒店分部的總計收入增加47%至2,687百萬港元，當中美國及歐洲分部的收入增長最高。

商用物業分部的收入減少10%至698百萬港元，主要是由於淺水灣綜合項目及山頂凌霄閣表現欠佳。淺水灣綜合項目是該分部的主要收入來源，佔分部總收入超過77%。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。山頂凌霄閣的物業收入減少38%，主要原因是商用物業租金下跌，加上山頂纜車服務於2021年6月暫停，令到凌霄閣摩天台的訪客大幅下降。

儘管山頂纜車自2021年6月28日起暫停服務，但會所與服務分部收入增加47%至500百萬港元。該有利結果主要由於鵝園高爾夫球會因其招牌摩托車活動而錄得破紀錄收入及半島商品的月餅銷售大幅增加。

有關本集團個別業務經營表現的詳情則載於第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)

本集團的綜合收入增加28%，與此同時，本集團成功將經營成本(不包括開業前及項目費用)的升幅限制至10%。下表概述本集團經營成本的主要部分。

百萬港元	2021	2020	2021/2020 變動 不利/(有利)
銷貨成本	310	213	(46%)
員工薪酬及相關費用	1,562	1,511	(3%)
租金及水電	373	373	–
廣告及優惠	89	74	(20%)
信用卡及客房佣金	107	73	(47%)
賓客用品及洗衣費用	146	97	(51%)
資訊科技及電訊費用	83	76	(9%)
物業保養及保險	183	150	(22%)
其他營業費用	214	204	(5%)
	3,067	2,771	(11%)
代表：			
經營成本	3,004	2,721	(10%)
開業前及項目費用	63	50	(26%)
	3,067	2,771	(11%)

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，美國及其他亞洲物業收到僱傭相關的政府津貼合共82百萬港元(2020年：香港及其他亞洲物業收到130百萬港元)，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，員工薪酬及相關費用便會與2020年的數字持平。其他營業費用增加主要因酒店分部及會所與服務分部的業務量上升所致。

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	2021			2020			2021/ 2020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	58	132	190	(452)	8	(444)	不適用
商用物業	327	-	327	452	-	452	(28%)
會所與服務	72	-	72	(11)	-	(11)	不適用
	<u>457</u>	<u>132</u>	<u>589</u>	<u>(11)</u>	<u>8</u>	<u>(3)</u>	不適用

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	2021			2020			2021/ 2020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	460	-	460	579	-	579	(21%)
其他亞洲地區	(206)	79	(127)	(257)	40	(217)	41%
美國及歐洲	203	53	256	(333)	(32)	(365)	不適用
	<u>457</u>	<u>132</u>	<u>589</u>	<u>(11)</u>	<u>8</u>	<u>(3)</u>	不適用

* 不包括開業前及項目費用

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率*

	2021			2020		
	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	3%	31%	7%	-28%	3%	-24%
商用物業	47%	-	47%	58%	-	58%
會所與服務	14%	-	14%	-3%	-	-3%
整體利息、稅項、 折舊及攤銷前 營業盈利率*	13%	31%	15%	0%	3%	0%
地域						
香港	27%	-	27%	37%	-	37%
其他亞洲地區	-28%	32%	-13%	-37%	24%	-25%
美國及歐洲	19%	30%	21%	-72%	-46%	-68%

本集團錄得總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利589百萬港元及整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率15%，而2020年則錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業虧損3百萬港元及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率0%。該等有利結果是由於本集團錄得收入增長及於年內推行有效的成本控制措施。

投資物業公允價值增值／(減值)

本集團的投資物業已於2021年12月31日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。重估盈餘為670百萬港元，主要由於淺水灣綜合項目的評估市值增值。儘管住宅租賃市場需求維持疲弱，但2021年豪華住宅公寓價格繼續上升，導致淺水灣綜合項目錄得重估收益。

減值撥備

鑒於自2021年2月1日起，緬甸的經濟及營商環境出現重大不明朗因素，本集團與合資公司夥伴於2021年6月議定暫停仰光半島酒店項目的所有工程，並將繼續評估緬甸的局勢。管理層已於年末進行減值審核。由於獨立估值師評估項目後所得的公允價值低於其截至2021年12月31日的賬面值，因此董事認為，應撇減該酒店未完工程的價值並作出減值撥備679百萬港元。

2020年的減值撥備涉及撇減馬尼拉半島酒店的賬面值。

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。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。2021年末，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，任何累計及未變現的公寓公允價值升值，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27頁。

隨著中國內地的本地旅遊逐步恢復，2021年上海外灘半島酒店有限公司的經營表現大幅改善。如包括酒店及商場業務和住宅租賃，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157百萬港元，2020年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為79百萬港元。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7百萬港元(2020年：虧損67百萬港元)，而本集團的應佔虧損為4百萬港元(2020年：虧損33百萬港元)。

上海半島酒店的經營表現載於第14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。項目合作夥伴擁有整個Galataport項目的經營權。其經營權由2014年起計，為期30年。而伊斯坦堡半島酒店則從項目合作夥伴獲授予固定年期同為30年的租約。2020年，由於發展中酒店的公允價值經獨立估值師評估後低於賬面值，故此本集團管理層對伊斯坦堡半島酒店作出472百萬港元的減值撥備。本集團應佔減值撥備為236百萬港元，已計入2020年應佔合資公司的業績。

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11百萬港元(2020年：97百萬港元)。

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19至20頁之營運業績回顧。

財務狀況表

本集團於2021年12月31日的綜合財務狀況表載於第46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2021年12月31日的財務狀況仍然穩健，股東資金達36,762百萬港元，即每股價值為22.29港元。

百萬港元	2021	2021/2020	
		2020	變動 有利/(不利)
固定資產	46,825	45,656	3%
持作出售發展中物業	4,954	4,264	16%
其他長期資產	2,515	2,427	4%
銀行存款及現金	479	520	(8%)
其他資產	912	812	12%
	55,685	53,679	4%
帶利息貸款	(13,379)	(11,182)	(20%)
租賃負債	(3,103)	(3,266)	5%
其他負債	(2,338)	(2,079)	(12%)
	(18,820)	(16,527)	(14%)
淨資產	36,865	37,152	(1%)
代表：			
股東資金	36,762	36,844	(0%)
非控股股東權益	103	308	67%
權益總額	36,865	37,152	(1%)

酒店、商用及其他物業概述

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有10間酒店，並正在興建兩間新酒店。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2021年12月31日的估值。

本集團的酒店、商用及其他物業於2021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。

	2021 集團權益	2021		2020	
		物業的100%價值(百萬港元)			
		公允價值 估值	賬面值	公允價值 估值	賬面值
酒店物業*					
香港半島酒店	100%	12,062	9,622	11,968	9,639
紐約半島酒店	100%	2,114	1,562	2,075	1,576
王府半島酒店	76.6% [△]	1,306	1,302	1,363	1,361
東京半島酒店	100%	1,572	1,306	1,737	1,504
芝加哥半島酒店	100%	1,240	1,083	1,200	1,150
曼谷半島酒店	100%	653	583	715	669
馬尼拉半島酒店	77.4%	45	37	50	47
上海半島酒店 [#]	50%	3,122	2,437	3,016	2,455
巴黎半島酒店 [#]	20%	4,786	4,539	5,158	5,082
比華利山半島酒店 [#]	20%	2,523	284	2,449	328
		29,423	22,755	29,731	23,811
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	18,488	18,488	17,792	17,792
山頂凌霄閣	100%	1,320	1,320	1,348	1,348
聖約翰大廈	100%	1,202	1,202	1,197	1,197
上海公寓	100%	416	416	403	403
21 avenue Kléber	100%	688	688	743	743
The Landmark	70% ^{△△}	36	36	46	46
		22,150	22,150	21,529	21,529
其他物業					
鵝園渡假酒店、高爾夫球場 及空置土地	100%	286	274	286	276
位於泰國的空置土地	100%	89	89	100	100
其他持作自用物業	100%	399	198	381	205
		774	561	767	581
發展中物業^{##}					
倫敦半島酒店	100%	4,946	4,946	3,392	3,392
倫敦半島公寓	100%	4,954	4,954	4,264	4,264
仰光半島酒店	70%	125	125	679	679
伊斯坦堡半島酒店 [#]	50%	1,000	1,000	799	799
		11,025	11,025	9,134	9,134
總市值/賬面值		63,372	56,491	61,161	55,055

* 包括酒店內的商場及辦公室

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

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

這些物業由聯營公司/合資公司持有

董事局認為，所有發展中物業的公允價值接近其賬面值

供出售的發展中物業

供出售的發展中物業包括25套公寓，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2021年12月31日為4,954百萬港元(2020年：4,264百萬港元)，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2021年12月31日為912百萬港元(2020年：812百萬港元)，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2021年12月31日分別為479百萬港元(2020年：520百萬港元)及13,379百萬港元(2020年：11,182百萬港元)，導致淨借貸12,900百萬港元(2020年：10,662百萬港元)。淨借貸增加2,238百萬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2021年12月31日止年度與進行中項目有關的資本支出的概要載於第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69百萬港元，而2020年則產生現金流出808百萬港元。下表概述導致本集團於截至2021年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2021	2020
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(扣除開業前及項目費用前)	457	(11)
稅項支付*	(70)	(179)
營運資金變動**	(6)	(197)
現有資產的正常資本開支(不包括項目相關資本開支)	(141)	(238)
扣除正常資本開支後的淨現金流入/(流出)	240	(625)
現有營運應佔利息	(30)	(39)
現有營運應佔租賃付款	(141)	(144)
來自營運的淨現金流入/(流出)	69	(808)
項目相關現金流量		
新項目的資本開支	(2,254)	(1,771)
山頂纜車升級工程的資本開支	(193)	(161)
開業前及項目費用	(63)	(50)
項目產生的利息	(125)	(126)
項目的現金流出	(2,635)	(2,108)
扣除股息及其他付款前的淨現金流出	(2,566)	(2,916)
支付股息予本公司股東	-	(42)
支付股息予非控股股東	(6)	(5)
重組泰國合營安排的現金代價及其他有關成本	-	(571)
其他付款及收款	(11)	9
扣除借貸前淨現金流出	(2,583)	(3,525)

* 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

本集團新項目的資產開支的概要分析如下：

百萬港元	2021	2020
倫敦半島酒店	2,087	1,378
仰光半島酒店	58	135
伊斯坦堡半島酒店合資公司的資本注資	109	258
	2,254	1,771

資本承擔

儘管全球酒店業嚴重受到新冠病毒疫情影響，但本集團堅守投資未來的長期承諾。

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。

本集團位於倫敦及伊斯坦堡的酒店發展項目的投資預算分別為800百萬英鎊及150百萬歐元。新冠病毒疫情爆發導致建造業勞工短缺及供應鏈中斷，對上述項目均造成影響。我們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和24頁。

山頂纜車升級項目的整體預算增加65百萬港元至799百萬港元。預算上升主要由於不可預見的地底情況、土地結構及機械、電力及水管狀況、新冠病毒疫情造成的延誤、額外事項、政府施加的條件以及新纜車未能如期完成及交付。

本集團於2021年12月31日的總資本承擔於下表概述。

百萬港元	2021	2020
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	386	216
新項目及特別項目		
—山頂纜車升級	198	332
—倫敦半島酒店	1,943	4,044
—伊斯坦堡半島酒店	569	707
—仰光半島酒店	594*	705
	<u>3,690</u>	<u>6,004</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2021年12月31日尚未提取承諾信貸及銀行存款為66億港元(2020年：70億港元)。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。

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

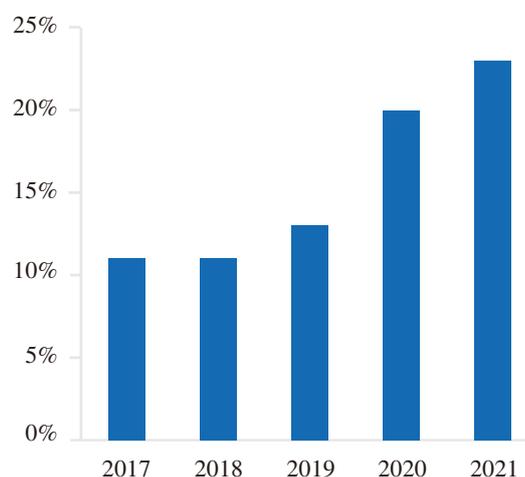
本集團於2021年進一步取得20億港元的承諾信貸，以支持集團資本開支和一般營運資金。

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，例如全球新冠病毒疫情爆發所引發的波動。

本集團致力將可持續發展元素融入其商業及融資策略。年內，本集團將現有的60百萬歐元及450百萬港元的信貸分別轉換為綠色貸款及可持續發展表現掛鉤貸款。本集團亦簽訂一筆新的800百萬港元可持續發展表現掛鉤貸款融資。該等可持續發展表現掛鉤貸款切合本集團的可持續發展目標。

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。

借貸淨額與資產總值比率



借貸總額於2021年增至134億港元(2020年：112億港元)，主要為支付倫敦及伊斯坦堡項目的建築成本所致。綜合淨借貸由2020年的107億港元增加至129億港元。截至2021年12月，本集團的未動用承諾信貸為61億港元(2020年：65億港元)。本集團的借貸淨額與資產總值比率增加三個百分點至23%。計及本集團新項目的資本承擔，該比率仍屬可接受水平。

年內，本集團亦就其到期貸款進行再融資，該融資以港元、美元及日圓計值，新到期期限為1至3年。年內，平均債務到期期限由2.1年減少至1.7年。我們亦正與銀行磋商重續及再融資35億港元信貸，該筆信貸將於2022年到期。由於本集團的財務狀況穩健，加上與銀行的長期合作關係，我們深信將能夠以合理條款重續及再融資該筆即將到期的信貸。

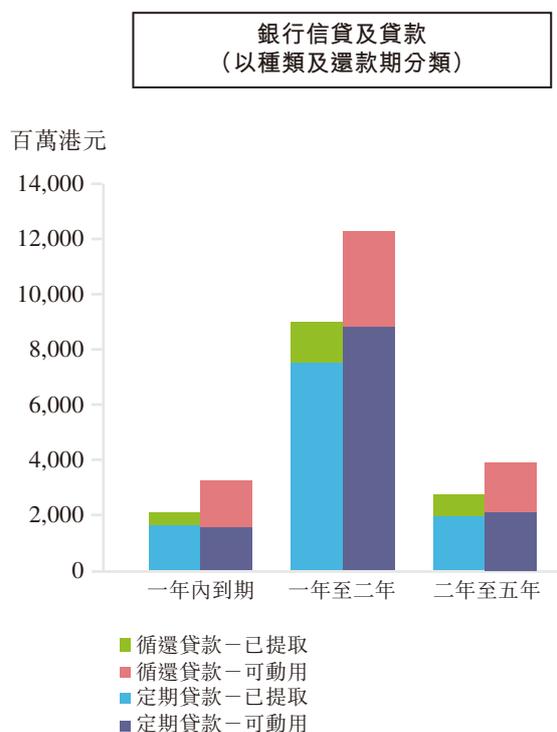
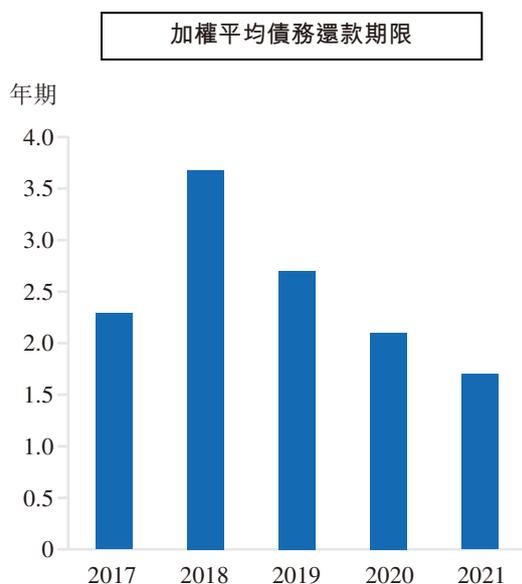
儘管借貸增加，但由於全球息率下降，2021年淨利息支付減少6%至155百萬港元(2020年：165百萬港元)。由於2021年利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利有所改善，按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去租賃付款除以已付淨利息計算之現金利息保障倍數為1.6倍(2020年：-1.2倍)。

借貸總額及淨額



淨利息支付及現金利息保障倍數





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2021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	2021					2020	
	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>3,618</u>	<u>2,561</u>	<u>498</u>	<u>529</u>	<u>6,173</u>	<u>13,379</u>	11,182
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%)	-	483	-	-	-	483	504
比華利山半島酒店(20%)	-	-	195	-	-	195	194
巴黎半島酒店(20%)	-	-	-	401	-	401	427
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	483	195	401	-	1,079	1,125
已併入及並未併入綜合財務狀況表總借貸	<u>3,618</u>	<u>3,044</u>	<u>693</u>	<u>930</u>	<u>6,173</u>	<u>14,458</u>	12,307

* 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。

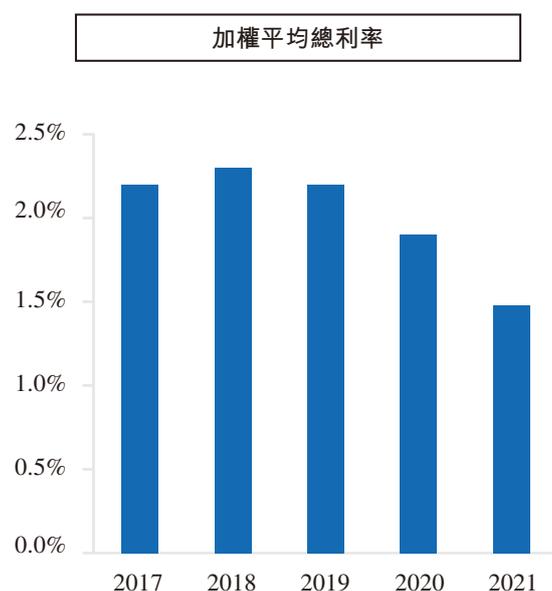
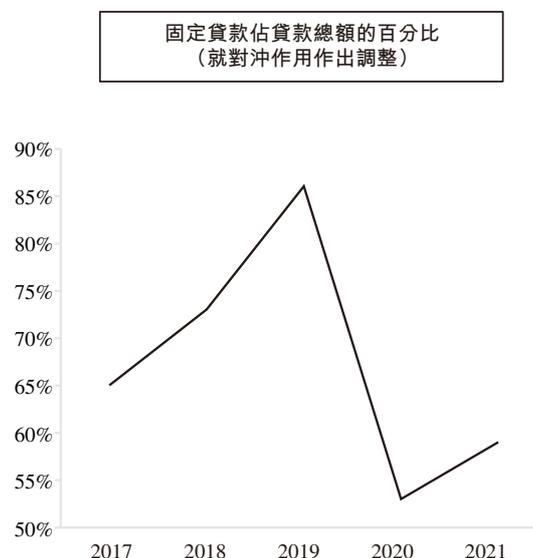
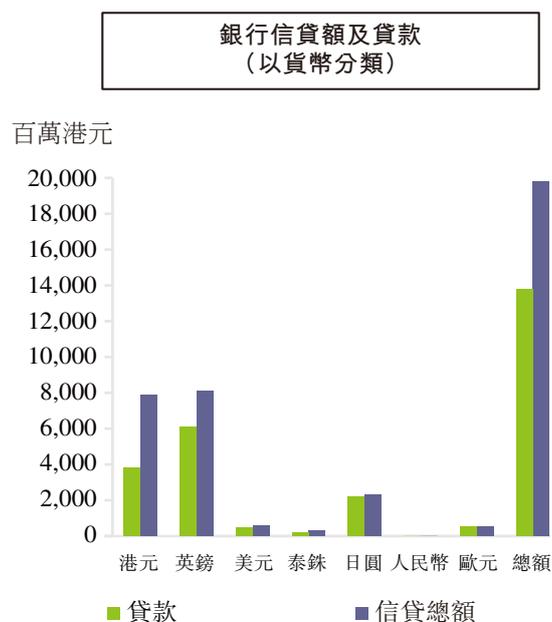
年內，本集團亦已訂立遠期外匯合約以對沖倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店建築工程成本引起的歐元兌英鎊的風險及土耳其里拉兌歐元的風險。

所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。於2021年12月31日，英鎊、港元及日圓借貸分別佔集團借貸總額的46%、27%及18%。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。

鑒於全球收緊利率，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重於2021年12月31日上升至59% (2020年：53%)。本年度加權平均總利率由1.9%下降至1.5%。



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2021年12月31日有名義金額總值5,450百萬港元之衍生工具(2020年：3,243百萬港元)進行交易。

綜合損益表(百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2021	2020
收入	2	3,461	2,710
銷貨成本		(310)	(213)
員工薪酬及相關費用		(1,562)	(1,511)
租金及水電		(373)	(373)
其他營業費用		(822)	(674)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利/(虧損)		394	(61)
折舊及攤銷		(499)	(553)
營業虧損		(105)	(614)
利息收入		4	5
融資費用		(157)	(149)
淨融資費用		(153)	(144)
淨融資費用後虧損		(258)	(758)
應佔合資公司業績	9	(4)	(269)
應佔聯營公司業績	10	(11)	(97)
減值撥備	7(a)	(679)	(93)
投資物業公允價值增值/(減值)	7(a)	670	(732)
除稅項前虧損		(282)	(1,949)
稅項			
本期稅項	3	(78)	(62)
遞延稅項	3	41	31
本年度虧損		(319)	(1,980)
虧損歸於：			
本公司股東		(120)	(1,940)
非控股股東權益		(199)	(40)
本年度虧損		(319)	(1,980)
每股虧損，基本及攤薄(港元)	4	(0.07)	(1.18)

綜合全面收益表(百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2021	2020
本年度虧損	(319)	(1,980)
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	96	217
—合資公司的財務報告	(21)	90
—借予聯營公司貸款及其財務報告	(40)	48
—酒店經營權	(35)	41
	—	396
現金流量對沖：		
—公允價值的有效部分變動	21	(2)
—由權益轉撥至損益表	18	21
—轉撥至匯兌儲備	—	9
	39	424
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)	1
其他全面收入	38	425
本年度全面收入總額	(281)	(1,555)
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	(82)	(1,490)
非控股股東權益	(199)	(65)
本年度全面收入總額	(281)	(1,555)

綜合財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於 2021 年 12 月 31 日	於 2020 年 12 月 31 日
非流動資產			
投資物業		33,077	32,407
其他物業、廠房及設備		13,748	13,249
	7	46,825	45,656
供出售的發展中物業	8	4,954	4,264
合資公司權益	9	1,349	1,265
聯營公司權益	10	520	560
酒店經營權	11	483	532
衍生金融工具		53	–
遞延稅項資產		110	70
		54,294	52,347
流動資產			
存貨		75	84
應收貿易賬項及其他應收款項	12	775	669
應收合資公司款項		62	59
銀行存款及現金	13(a)	479	520
		1,391	1,332
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(1,529)	(1,289)
帶利息貸款	15	(2,015)	(1,897)
衍生金融工具		(9)	(5)
本年度稅項		(42)	(34)
租賃負債	16	(163)	(143)
		(3,758)	(3,368)
淨流動負債		(2,367)	(2,036)
資產總值減流動負債		51,927	50,311
非流動負債			
帶利息貸款	15	(11,364)	(9,285)
應付貿易賬項及其他應付款項	14	(120)	(117)
既定收益退休金承擔淨額		(24)	(22)
衍生金融工具		(6)	(5)
遞延稅項負債		(608)	(607)
租賃負債	16	(2,940)	(3,123)
		(15,062)	(13,159)
淨資產		36,865	37,152
股本及儲備			
股本	17	5,837	5,837
儲備		30,925	31,007
本公司股東應佔權益總額		36,762	36,844
非控股股東權益		103	308
權益總額		36,865	37,152

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			總儲備	總額		
		對沖 儲備	匯兌及 其他儲備	保留 盈利				
於2020年1月1日	5,732	(38)	(345)	33,705	33,322	39,054	675	39,729
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日及 2021年1月1日的結餘	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)
支付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
於2021年12月31日的結餘	5,837	29	76	30,820	30,925	36,762	103	36,865

綜合現金流量表(百萬港元)

截至12月31日止年度

	附註	2021	2020
營業項目			
淨融資費用後虧損		(258)	(758)
調整：			
折舊	7(a)	485	539
酒店經營權攤銷	11	14	14
利息收入		(4)	(5)
融資費用		157	149
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利／(虧損)		394	(61)
其他營運資金的變動		(6)	(197)
營運產生的現金流入／(流出)		388	(258)
支付淨稅項：			
香港利得稅		(61)	(165)
海外稅項		(9)	(14)
營業項目的淨現金流入／(流出)		318	(437)
投資項目			
倫敦半島公寓發展成本		(646)	(425)
倫敦及仰光半島酒店的資本開支		(1,499)	(1,088)
注入伊斯坦堡半島酒店合資公司的股本		(109)	(258)
現有資產的資本開支		(334)	(399)
仰光半島酒店非控股股東注入的現金		-	30
聯營公司貸款		(11)	(21)
曼谷半島酒店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		(2,599)	(2,732)
融資項目			
提取定期貸款		3,660	2,216
償還定期貸款		(1,490)	(1,044)
循環貸款淨增加		372	2,167
提取存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額		1	3
支付利息及其他融資費用		(159)	(168)
利息收入		4	3
支付租賃租金的資本部分		(41)	(44)
支付租賃租金的利息部分		(100)	(100)
支付股息予本公司股東		-	(42)
支付股息予非控股股東		(6)	(5)
融資項目的淨現金流入		2,241	2,986
現金及現金等價物淨減少		(40)	(183)
於1月1日的現金及現金等價物		506	680
匯率變動的影響		-	9
於12月31日的現金及現金等價物	13(a)	466	506

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2021年及2020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2020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2021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20。

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2021年及2020年12月31日止年度的收入概要如下：

	2021				2020			
	於 某一時 點確認	隨時間 確認	租賃的 租金 收入	總計	於 某一時 點確認	隨時間 確認	租賃的 租金 收入	總計
酒店								
- 客房	-	808	-	808	-	470	-	470
- 餐飲	683	-	-	683	448	-	-	448
- 商場及辦公室	-	35	484	519	-	33	478	511
- 其他	173	80	-	253	130	35	-	165
	<u>856</u>	<u>923</u>	<u>484</u>	<u>2,263</u>	<u>578</u>	<u>538</u>	<u>478</u>	<u>1,594</u>
商用物業								
- 住宅物業	-	42	380	422	-	53	439	492
- 辦公室	-	10	91	101	-	10	92	102
- 商場及其他	76	34	65	175	68	30	85	183
	<u>76</u>	<u>86</u>	<u>536</u>	<u>698</u>	<u>68</u>	<u>93</u>	<u>616</u>	<u>777</u>
會所與服務								
- 高爾夫球會	100	73	-	173	45	60	-	105
- 經營山頂纜車	13	-	-	13	21	-	-	21
- 半島商品	275	-	-	275	179	-	-	179
- 其他	35	4	-	39	28	6	-	34
	<u>423</u>	<u>77</u>	<u>-</u>	<u>500</u>	<u>273</u>	<u>66</u>	<u>-</u>	<u>339</u>
				<u>3,461</u>				<u>2,710</u>

3. 綜合損益表內的利得稅(百萬港元)

	2021	2020
本期稅項—香港利得稅		
本年度稅項撥備	62	56
以往年度撥備不足／(超額)	1	(1)
	<u>63</u>	<u>55</u>
本期稅項—海外		
本年度稅項撥備	11	7
以往年度撥備不足	4	—
	<u>15</u>	<u>7</u>
	<u>78</u>	<u>62</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	(5)	(31)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	(36)	—
	<u>(41)</u>	<u>(31)</u>
總計	<u>37</u>	<u>31</u>

2021年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5%(2020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

	2021	2020
本公司股東應佔虧損(百萬港元)	(120)	(1,940)
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,649	1,642
每股虧損(港元)	<u>(0.07)</u>	<u>(1.18)</u>

4. 每股虧損_續

(a) 每股虧損－基本_續

	2021 (百萬股)	2020 (百萬股)
於1月1日已發行股份	1,649	1,634
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
於12月31日的加權平均股份數	<u>1,649</u>	<u>1,642</u>

(b) 每股虧損－攤簿

截至2021年及2020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總額留存作為本公司之股本。

(b) 本年度應付本公司股東股息

	2021	2020
已宣派及支付中期股息(2020年：無)	—	—
報告期間結束後建議 分派末期股息(2020年：無)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

(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

	2021	2020
屬於上一財政年度，並於本年度核准及 支付的末期股息(2020年：每股9港仙)	<u>—</u>	<u>147</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2021年及2020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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
須匯報分部收入*	<u>2,263</u>	<u>1,594</u>	<u>698</u>	<u>777</u>	<u>500</u>	<u>339</u>	<u>3,461</u>	<u>2,710</u>
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的須匯報分部營業盈利/(虧損)	58	(452)	327	452	72	(11)	457	(11)
折舊及攤銷	(451)	(494)	(26)	(26)	(22)	(33)	(499)	(553)
開業前及項目費用	(63)	(50)	-	-	-	-	(63)	(50)
分部營業(虧損)/盈利	<u>(456)</u>	<u>(996)</u>	<u>301</u>	<u>426</u>	<u>50</u>	<u>(44)</u>	<u>(105)</u>	<u>(614)</u>
減值虧損撥備	<u>(679)</u>	<u>(93)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(679)</u>	<u>(93)</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2021年及2020年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	附註	2021	2020
須匯報分部資產			
酒店		26,623	26,190
商用物業		27,321	26,029
會所與服務		1,037	811
		<u>54,981</u>	<u>53,030</u>
不予分類資產			
衍生金融工具		53	—
遞延稅項資產		110	70
應收合資公司款項		62	59
銀行存款及現金	13(a)	479	520
綜合資產總值		<u>55,685</u>	<u>53,679</u>

(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	
	2021	2020	2021	2020
香港	1,678	1,548	31,580	30,750
其他亞洲地區*	733	697	6,167	7,263
美國和歐洲	1,050	465	16,384	14,264
	<u>3,461</u>	<u>2,710</u>	<u>54,131</u>	<u>52,277</u>

* 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
成本或估值：								
於2020年1月1日	950	3,121	8,981	5,007	3,113	21,172	33,219	54,391
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	735	3,263	8,832	5,119	4,571	22,520	32,407	54,927
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
	735	3,263	8,832	5,119	4,571	22,520	32,407	54,927
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	695	3,133	8,609	4,929	6,378	23,744	33,077	56,821
代表：								
成本	695	3,133	8,609	4,929	6,378	23,744	-	23,744
估值-2021年	-	-	-	-	-	-	33,077	33,077
	695	3,133	8,609	4,929	6,378	23,744	33,077	56,821
累計折舊及減值虧損：								
於2020年1月1日	384	270	4,349	3,855	-	8,858	-	8,858
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	278	323	4,529	4,141	-	9,271	-	9,271
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	254	363	4,547	4,153	679	9,996	-	9,996
賬面淨值：								
於2021年12月31日	441	2,770	4,062	776	5,699	13,748	33,077	46,825
於2020年12月31日	457	2,940	4,303	978	4,571	13,249	32,407	45,656

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335百萬港元，其中201百萬港元涉及山頂纜車升級項目。本集團亦就倫敦及仰光的酒店項目產生發展成本，分別為1,599百萬港元及116百萬港元。鑑於自2021年2月1日以來，緬甸的經濟及商業環境存在極大不明朗因素，本集團與合資公司合作夥伴同意於2021年6月停止仰光酒店項目的施工。

截至2021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、設備及未竣工工程於報告日期的可收回金額。基於該項評估，董事認為，由於緬甸自2021年2月1日以來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，並於截至2021年12月31日止年度確認679百萬港元的減值虧損。仰光半島酒店的可收回金額是在收益資本化方法下，按其公允價值減去出售成本，並採用11%的貼現率及2%的終端增長率估算。

馬尼拉半島酒店的土地租約將於2026年屆滿。根據本集團與業主於2021年1月簽訂的協議，土地租約延長四年至2030年。於截至2020年12月31日止年度，由於新型冠狀病毒的爆發造成業務中斷，以及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，並確認93百萬港元的減值虧損。

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2021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：

	2021	2020
分類為租賃作自用的物業， 按折舊成本列賬	2,770	2,940
包含在未竣工工程	117	117
	<u>2,887</u>	<u>3,057</u>

8. 供出售的發展中物業(百萬港元)

	2021	2020
於1月1日	4,264	3,624
年內增置	717	489
匯兌調整	(27)	151
於12月31日	<u>4,954</u>	<u>4,264</u>

供出售的發展中物業包括25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代管賬戶持有。因此該等預訂費用及預售按金並沒有反映在綜合財務狀況表中。

9. 合資公司權益(百萬港元)

	2021	2020
應佔淨資產	828	744
借予上海外灘半島酒店有限公司貸款	521	521
	<u>1,349</u>	<u>1,265</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	中華人民共和國	117,500,000 美元 (2020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	1,161,618,600 土耳其里拉 (2020年 12月31日： 921,251,400 土耳其里拉)	50%	酒店投資

* PIT於2016年2月10日註冊成立，相關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Salipazari 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2021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1,000百萬港元(2020年：799百萬港元)及75百萬港元(2020年：97百萬港元)。

- (b) 於截至2020年12月31日止的年度，PIT為其發展中的伊斯坦堡半島酒店所作減值撥備為472百萬港元，該發展進度受施工工地狀況以及新型冠狀病毒疫情影響而出現不可預見的延誤。本集團應佔的減值撥備為236百萬港元，並已包含在2020年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(3,060百萬港元)(2020年：2,500百萬人民幣(2,971百萬港元))初始信貸額的抵押品。於2021年12月31日，已提取貸款為789百萬人民幣(966百萬港元)(2020年：849百萬人民幣(1,009百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,445百萬人民幣(2,993百萬港元)(2020年：2,535百萬人民幣(3,013百萬港元))。

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	2021	2020
非流動資產	2,585	2,617
銀行存款及現金	156	128
持作出售公寓及其他流動資產	457	472
流動負債	(429)	(389)
非流動負債	(2,291)	(2,386)
淨資產	478	442
損益表	2021	2020
出售公寓所得款項	-	266
酒店收入及租金收入	489	336
	489	602
已出售公寓的賬面價值	-	(248)
酒店存貨成本及營業費用	(332)	(257)
	(332)	(505)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	157	97
折舊	(98)	(92)
淨融資費用	(55)	(52)
扣除非營業項目前盈利/(虧損)	4	(47)
扣除稅項後非營業項目*	(11)	(20)
本年度虧損	(7)	(67)
本集團應佔上海外灘半島酒店 有限公司的業績	(4)	(33)

* 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：

	2021	2020
應佔上海外灘半島酒店有限公司的業績	(4)	(33)
應佔PIT減值撥備	-	(236)
	(4)	(269)

10. 聯營公司權益 (百萬港元)

	2021	2020
聯營公司權益	<u>520</u>	<u>560</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) 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 464 百萬港元 (2020 年：496 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，預期續期超過一年。
- (c) Majestic 已將其酒店物業抵押，作為 227 百萬歐元 (2,005 百萬港元) (2020 年：224 百萬歐元 (2,136 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2021 年 12 月 31 日，已提取貸款為 227 百萬歐元 (2,005 百萬港元) (2020 年：224 百萬歐元 (2,136 百萬港元))。於 2021 年 12 月 31 日，該等已抵押資產的賬面淨值為 514 百萬歐元 (4,539 百萬港元) (2020 年：533 百萬歐元 (5,082 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) (2020 年：145 百萬美元 (1,131 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2021 年 12 月 31 日，已提取貸款為 125 百萬美元 (975 百萬港元) (2020 年：125 百萬美元 (975 百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為 36 百萬美元 (284 百萬港元) (2020 年：42 百萬美元 (328 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：

	2021	2020
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	264	(162)
折舊	(230)	(243)
利息	(86)	(81)
來自持續經營業務的淨虧損	(52)	(486)
其他全面收入	-	-
全面收入總額	(52)	(486)
本集團應佔聯營公司的業績	(11)	(97)

11. 酒店經營權(百萬港元)

	2021	2020
成本		
於1月1日	735	688
匯兌調整	(41)	47
於12月31日	694	735
累計攤銷		
於1月1日	(203)	(183)
匯兌調整	6	(6)
年內攤銷	(14)	(14)
於12月31日	(211)	(203)
賬面淨值	483	532

酒店經營權指本集團就比華利山半島酒店及巴黎半島酒店經營權應佔的成本。比華利山半島酒店及巴黎半島酒店的酒店經營權分別於2036年及2064年屆滿。

年內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

12. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)

	2021	2020
應收貿易賬項	311	240
租約按金、預付費用及其他應收款項	459	425
可收回稅項	5	4
	<u>775</u>	<u>669</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185百萬港元(2020年：167百萬港元)。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：

	2021	2020
本期	287	220
逾期少於一個月	13	13
逾期一至三個月	5	3
逾期超過三個月但少於12個月	6	4
逾期金額	24	20
	<u>311</u>	<u>240</u>

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

	2021	2020
帶利息銀行存款	182	340
銀行存款及現金	297	180
銀行存款及現金總額	479	520
減：存款期為3個月或以上的銀行存款	(13)	(14)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	<u>466</u>	<u>506</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234百萬港元(2020年：267百萬港元)，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日及 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
由權益轉撥至損益表	-	-	-	-	-
於2021年12月31日	13,379	3,103	(38)	11	16,455

14. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	2021	2020
應付貿易賬項	123	79
應付利息	11	7
應付物業、廠房及設備款項及 持作出售發展中物業	359	243
租客按金	308	320
賓客按金及禮券	171	176
其他應付款項	677	581
按攤銷成本計量的金融負債	1,649	1,406
減：應付貿易賬項及 其他應付款項的非流動部分	(120)	(117)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,529	1,289

於2021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257百萬港元(2020年：210百萬港元)。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：

	2021	2020
少於三個月	117	73
三至六個月	5	3
超過六個月	1	3
	123	79

15. 帶利息貸款(百萬港元)

	2021	2020
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環貸款	19,390	17,750
未承諾貸款額(包括銀行透支)	390	416
	<u>19,780</u>	<u>18,166</u>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環貸款	13,270	11,234
未承諾貸款額(包括銀行透支)	160	13
	<u>13,430</u>	<u>11,247</u>
減：未攤銷融資費用	(51)	(65)
	<u>13,379</u>	<u>11,182</u>
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	2,015	1,897
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	—	—
	<u>2,015</u>	<u>1,897</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	8,818	2,640
二至五年	2,597	6,334
五年以上	—	376
	<u>11,415</u>	<u>9,350</u>
減：未攤銷融資費用	(51)	(65)
長期銀行貸款的非流動部分	11,364	9,285
帶利息貸款總額	<u>13,379</u>	<u>11,182</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：

	2021	2020
<u>賬面值</u>		
流動部分	163	143
非流動部分	2,940	3,123
	<u>3,103</u>	<u>3,266</u>
<u>合約未貼現現金流出</u>		
一年內	163	143
一年後但二年內	156	168
二年後但五年內	312	322
五年後	12,970	13,497
	<u>13,601</u>	<u>14,130</u>

17. 股本

	2021		2020	
	股份數目 (百萬股)	百萬港元	股份數目 (百萬股)	百萬港元
<u>已發行及繳足的普通股：</u>				
於1月1日	1,649	5,837	1,634	5,732
根據以股代息計劃 發行的股份	—	—	15	105
於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。

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2021年及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：

	2021			2020		
	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	1,471	1,639	3,110	3,141	2,154	5,295
本集團應佔的合資公司及 聯營公司資本承擔	362	218	580	375	334	709
	<u>1,833</u>	<u>1,857</u>	<u>3,690</u>	<u>3,516</u>	<u>2,488</u>	<u>6,004</u>

本集團的資本承擔主要包括倫敦半島酒店尚未支付的發展成本以及山頂纜車重要升級項目尚未支付的資本開支。

本集團應佔伊斯坦堡半島酒店的發展成本計入對合資公司的應佔資本承擔份額內。

19. 或有負債

董事認為，於2021年及2020年12月31日，本集團並無重大或有負債。

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佈的香港財務報告準則的下列修訂：

- 香港財務報告準則第16條的修訂：2021年6月30日之後疫情相關租金減讓
- 香港財務報告準則第9條、香港會計準則第39條、香港財務報告準則第7條、香港財務報告準則第4條及香港財務報告準則第16條的修訂：利率基準改革—第二階段

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：

20. 會計政策變動^續

香港財務報告準則第16條的修訂：2021年6月30日之後疫情相關租金減讓(2021年修訂)

本集團早前採納香港財務報告準則第16條的實際權宜方法，在符合資格條件的情況下，讓承租人無需評估由新冠病毒疫情導致的租金優惠是否屬於租賃修訂。其中一項合資格條件要求，租賃付款的減幅僅影響某原定時限或之前到期的付款，而2021年的修訂則將此時限從2021年6月30日延長到2022年6月30日。

本集團已於本財政年度提早採用2021年的修訂。這對於2021年1月1日的年初權益結餘並無影響。

香港財務報告準則第9條、香港會計準則第39條、香港財務報告準則第7條、香港財務報告準則第4條及香港財務報告準則第16條的修訂：利率基準改革—第二階段

有關修訂針對以下情況作出寬免：(i)將確定金融資產、金融負債及租賃負債合約現金流的基礎的變動當作修訂進行會計處理，以及(ii)當銀行同業拆息的改革(「IBOR改革」)導致利率基準被另一基準利率取代時，即停止對沖會計。

上述修訂對本財務報告並無影響。

公司其他資料

企業管治

董事局堅信，企業文化乃本集團的發展基石，有利於集團作長遠的業務發展及取得經濟成就，亦有助持續的增長。全賴有深厚的企業文化根基，讓集團經得起非常時期的考驗，就如在過去兩年的困難時刻裡，我們仍可保持堅韌不拔的精神。良好的企業文化能夠保障並按優次訂立公司的目標，以及實現目標和相關的價值觀，而公司的文化及價值觀則確立管治架構的基調，兩者相輔相成，共同協助集團應對不斷變化的監管、市場環境及業務挑戰，從而實現長遠發展。董事局視企業管治為本公司業務策略的重要一環。透過實踐妥善的管治架構，以及在聘請高級管理人員時明確強調企業文化的重要性，董事局得以為整個集團建立了秉持誠信、負責任及具透明度的企業文化，進而提升生產力，加強品牌影響力及聲譽，最終為股東創造正面的長遠價值。

2021年報的管治章節重申，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2021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2030願景」策略(「2030願景」)於2021年首度推出，採用可再生和進取積極的態度，進一步將可持續發展概念融合於業務當中。我們的新策略善用本公司的業務優勢，專注於急切需要關注的重大議題，擴大旗下產品帶來的社會價值，同時有效率地減少我們對環境和社會的負面影響。為致力應對上述問題，「2030願景」將專注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)令所屬社區更豐盛，並且以我們的十大發展目標為重心。隨著環境和社會風險明顯加劇，我們以「2030願景」為藍圖，應對未來十年不明確的營商環境波動。詳情請參閱於網上發布的2021年企業責任及可持續發展報告。

企業責任及可持續發展報告遵循聯交所環境、社會及管治報告指引(ESG指引)附錄二十七所載條文編製，並按照全球報告倡議組織的可持續發展報告標準(GRI標準)：核心選項，並參考國際綜合報告委員會(IIRC)的國際綜合報告框架、氣候相關財務披露工作小組(TCFD)及可持續會計準則委員會(SASB)的建議所編製。畢馬威會計師事務所獲委託，按照ESG指引審核企業責任及可持續發展報告的已識別要素，並就此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告將連同2021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

本公司或其附屬公司於2021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2021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2021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2021年12月31日止年度的股息。(2020年：零)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2022年5月5日(星期四)至2022年5月11日(星期三)(包括首尾兩天)期間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2022年5月4日(星期三)下午4時30分前，將所有轉讓文件連同有關股票送抵本公司的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2022年5月11日正午12時舉行。股東周年大會通告及2021年報將約於2022年4月4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，2022年3月16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