

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

2023年全年業績

財務摘要	2023	2022	% 變動
百萬港元			
收入	8,112	4,198	93%
除開業前及項目費用及其他非經常性費用的 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,390	518	168%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,098	399	175%
股東應佔盈利／(虧損)	146	(488)	不適用
基本盈利／(虧損)	277	(205)	不適用
股東資金	36,279	36,016	1%
每股盈利／(虧損)(港元)	0.09	(0.30)	不適用
每股基本盈利／(虧損)(港元)	0.17	(0.12)	不適用
每股股息(港仙)	8	-	不適用
經審核每股淨資產(港元)	22.00	21.84	1%
經調整每股淨資產(港元)	24.92	24.46	2%

- 2023年對本集團而言，是具有里程碑意義的一年。倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店兩間新酒店相繼開幕，是本集團創立至今157年歷史以來，首次有兩間半島酒店於同一年開業。
- 相對於2022年同期的艱難時期，我們欣然報告2023年的業務錄得強勁反彈。隨著大中華地區於2023年恢復通關，位於香港、上海及北京的半島酒店營運業績表現也錄得顯著改善。
- 美國市場的營運業績保持穩定，紐約半島酒店的平均房租不俗。巴黎半島酒店繼續保持較高的房租和收入增長。東京半島酒店和馬尼拉半島酒店表現出色，平均房租創下歷史新高。曼谷半島酒店亦錄得顯著的收入增長，有望來年可見更強勁的復甦。
- 我們的非酒店物業及其他業務亦按年好轉，當中尤以山頂纜車的業績尤為突出。
- 本集團股東應佔盈利為146百萬港元，2022年則錄得虧損488百萬港元。如不包括投資物業重估調整、非經常性及非營業費用，本集團的基本盈利為277百萬港元，2022年則錄得基本虧損205百萬港元。
- 整體而言，本集團總計收入及總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(包括本集團佔聯營公司與合資公司收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的有效份額)分別增加89%及146%至8,703百萬港元及1,469百萬港元。如不包括新開業的伊斯坦堡半島酒店、倫敦半島酒店以及倫敦半島住宅公寓的業績，本集團總計收入及總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別增加34%及128%至6,181百萬港元及1,360百萬港元。
- 惟一如酒店業常見的現象，年內因新酒店開業產生了重大的非經常性、開業前及項目費用311百萬港元，影響了集團業績。此外，由於新酒店需要時間達至穩定的營運、盈利及全數客房可供預訂的階段，伊斯坦堡半島酒店錄得營運虧損258百萬港元(其中129百萬港元由本集團分攤)而倫敦半島酒店則產生了193百萬港元的營運虧損。

財務摘要

	2023	2022	增加／ (減少)
損益摘要 (百萬港元)			
總計收入 [^]	8,703	4,610	89%
收入	8,112	4,198	93%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,098	399	175%
除開業前及項目費用及其他非經常性費用的 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 ^{^^}	1,390	518	168%
營業盈利／(虧損)*	578	(53)	不適用
股東應佔盈利／(虧損)	146	(488)	不適用
每股盈利／(虧損) (港元)	0.09	(0.30)	不適用
基本盈利／(虧損)**	277	(205)	不適用
股息	132	–	–
每股股息 (港仙)	8	–	–
現金利息保障倍數 (倍) [△]	1.3x	0.8x	57%
加權平均利率	4.4%	2.2%	2.2pp
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	57,869	56,581	2%
經審核股東應佔淨資產	36,279	36,016	1%
經調整股東應佔淨資產 [#]	41,091	40,341	2%
經審核每股淨資產 (港元)	22.00	21.84	1%
經調整每股淨資產 (港元) [#]	24.92	24.46	2%
淨對外借貸	15,033	14,607	3%
營業資金與淨對外債務比率 ^{##}	7%	3%	4pp
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	41%	41%	0pp
淨對外債務與資產總值比率	26%	26%	0pp
綜合現金流量表 (百萬港元)			
稅前營業淨現金收入	3,435	488	
營運資產的資本開支	(314)	(200)	
新項目的資本開支	(2,299)	(2,625)	
股價資料 (港元)			
最高股價	8.93	9.26	
最低股價	5.65	6.05	
於年結日的收市股價	5.84	8.12	

[^] 包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額

^{^^} 開業前及項目費用及其他非經常性費用與本集團的經營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。2023年2月伊斯坦堡半島酒店試業前，土耳其發生嚴重地震。有見及此，本集團預留33百萬港元作為捐款，支援受地震影響的人士，並將這筆特別撥備記入2023的數字。本集團於2023年2月13日至2023年12月31日期間展開「點燃希望」賑災籌款活動，旗下10間酒店均有參與，每租出一晚客房，便捐出10歐元的善款

* 指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減折舊及攤銷

** 基本盈利／(虧損)不包括開業前及項目費用及其他非經常性費用、未變現物業重新估值變動以及減值撥備的除稅後影響(如有)

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

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

^{##} 指利息、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. 年度回顧

2023年對本集團而言，是具有里程碑意義的一年。倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店兩間新酒店相繼開幕，是本集團創立至今157歷史以來，首次有兩間半島酒店在同一年開業。在此感謝為實現兩個酒店項目而付出巨大努力的每一位員工。這兩間富麗堂皇的酒店現已成為當地的重要地標，今後定能為半島酒店品牌的未來奠定穩固基礎。依照集團的常規做法，這兩間酒店均由我們營運，並由本公司開發和擁有，其中伊斯坦堡半島酒店更是與Galataport合夥經營。

相對於2022年同期集團多個主要市場在疫後尚待復甦的艱難時期，我們欣然報告2023年的業務錄得強勁反彈。酒店分部方面，2023年2月大中華地區恢復通關是我們改善該地區營運業績的主要因素，而香港半島酒店、上海半島酒店及王府半島酒店的業務表現也逐步改善，尤其是來自內地本地市場的業績。然而，由於來自西方國家的國際旅客不足，在大中華地區的半島酒店業績仍然低於疫情前的水平。

紐約半島酒店、芝加哥半島酒店和比華利山半島酒店的營運業績保持穩定，紐約半島酒店的平均房租不俗。巴黎半島酒店的房租與收入持續保持高增長。東京半島酒店和馬尼拉半島酒店表現出色，平均房租創下歷史新高。曼谷半島酒店亦錄得顯著的收入增長，惟望來年可見更強勁的復甦。

我們的非酒店物業及其他業務按年亦有所改善。淺水灣影灣園住宅租賃業務的出租率顯著復甦，期望隨著更多外籍人士重返香港，出租率可進一步改善。新一代山頂纜車的業務強勁復甦，作為香港最受歡迎的旅遊景點之一，一直深受旅客歡迎。

整體而言，我們認為營運業績令人滿意，反映我們已經初步從疫情的艱難時期復元。然而，倫敦半島酒店項目開業前錄得大筆開支，加上倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店在2023年試業後出現虧損，影響了本年度的淨盈利，惟倫敦半島酒店的住宅公寓已完成銷售程序，所得收益抵銷了部分虧損。

我們堅守長遠核心理念和價值觀，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157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；
- 不斷優化我們為客戶提供的服務，以及
- 積極為業務所在的城市作出貢獻

對我們而言，秉持獨特且緊密並穩固的企業文化乃至關重要，同時也慶幸員工能為任職於本公司而感到自豪。這種文化和價值觀有助實現集團的長遠願景，也即是發展、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超過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、倫敦、巴黎、伊斯坦堡、曼谷和馬尼拉擁有及經營12間半島酒店。

每當半島酒店開業，均象徵著一個充滿希望、樂觀和新的開始。我們非常自豪能在2023年開發倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店並順利開業，兩間酒店在地理位置、設計和服務方面均堪稱無與倫比，進一步提升了集團在歐洲的品牌知名度。

倫敦半島酒店於2023年9月開業，位於倫敦貝爾格拉維亞區(Belgravia)的黃金地段，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。酒店擁有190間客房和24套可供出售的半島豪華住宅公寓，其設計融匯了英國最頂尖的工藝藝術以及著名的半島酒店服務。

伊斯坦堡半島酒店於2023年2月開業，位於歷史悠久的Karaköy區，由四座優雅的海濱建築組成，毗鄰加拉達塔(Galata Tower)、聖索菲亞大教堂(The Hagia Sophia Mosque)和藍色清真寺(The Blue Mosque)等地標。酒店共有177間豪華客房及套房，其中許多房間都能欣賞到伊斯坦堡海峽的壯麗景色，並可直達酒店華美的花園、寬闊的室外游泳池、私人遊艇碼頭和奢華精品店。

多年以來，我們持續作出重大投資提升現有物業的質素和狀態，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。在2024年，我們將為紐約半島酒店進行翻新。

我們的策略是每個城市只營運一間半島酒店，並專注於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，其價值也會隨著時隨著年月而增長，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了長期的合作關係，這些合作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忠誠的客戶基礎，他們願意支付更高的價格享受豪華的產品和服務。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。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，包括於香港國際機場及多間半島酒店開設精品店。於2023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出色。我們計劃進一步擴展業務，在中國內地市場及日本開設新精品店和臨時概念店。

始建於1888年的山頂纜車隸屬於本集團的會所及服務分部，自20世紀初以來一直由本集團擁有和營運。山頂纜車於2022年完成重大升級工程後表現優異，深受香港市民和海外旅客歡迎。

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更為穩定，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

倫敦半島酒店於2023年9月12日試業開幕，酒店的大堂茶座也投入服務。最初開放了10間客房，隨後於9月底迅速增至80間客房，於12月底再增至170間客房，及至2024年3月1日全數190間客房均已投入服務。酒店的兩家特色餐廳也於2023年9月底開始營運。

倫敦半島酒店項目於2024年3月4日正式完工，惟酒店已識別了一系列需要驗收和修整的項目，並就該等項目進行改善工程，預期將於2024年首六個月竣工。

我們正在計算最終賬目，並同時與承辦商和顧問團隊協商，以得出該酒店項目成本的最終金額，當中將包括項目延誤成本的金額。我們將繼續以此為目標，期望完成這些賬目後，我們能夠達到董事局在2022年10月批准的先前披露的項目預算範圍內。

伊斯坦堡半島酒店

伊斯坦堡半島酒店於2023年2月14日試業開幕，最初開放了23間客房，其後於2023年3月逐步開放至80間客房，及至2023年8月1日全數177間客房均已投入服務。酒店在今年1月初為酒店頂層GALLADA餐廳以及半島套房的室內樓梯進行加建工程，故此GALLADA餐廳在2024年1月至4月期間工程期間暫停營業。酒店的最終賬目已大致結算完畢，預計最終項目成本非常接近已核准的預算金額。

紐約半島酒店

我們正斥資352百萬港元為紐約半島酒店進行重大的翻新工程，將顯著改善酒店大堂、屋頂酒吧和公共區域。翻新工程已於2024年1月開始分階段進行，將於2024年夏末竣工。

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。與此同時，項目的合資企業正在進行若干外牆和屋頂工程，加強建築物抵禦風雨的能力，以維持和加強對這座歷史建築的保護。

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，確保產品質素達到一致的高標準，同時能為賓客提供度身訂造的獨特體驗。

由於我們不斷對物業資產進行投資和改善，本公司的重估每股淨資產值在過去20年內錄得翻倍以上的增長，於2023年達到每股24.92港元。

我們將繼續審慎監控公司的財務狀況，並持續積極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動業務增長和發展項目。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。隨著業務恢復至正常水平，以及售出的倫敦住宅公寓陸續交付，預期本集團來年可減少負債率。

我們欣然報告2023年的業務持續回升。惟一如酒店業的常見的現象，年內因新酒店開業產生了重大的開業前項目開支，影響了集團業績。此外，由於新酒店需要時間達至穩定的營運和盈利階段，伊斯坦堡半島酒店錄得營運虧損258百萬港元(其中129百萬港元由本集團分攤)而倫敦半島酒店則產生了193百萬港元的營運虧損。集團出售倫敦10間豪華半島住宅公寓獲得稅後盈利251百萬港元，抵銷了上述部分業績。

整體而言，本集團的總計收入及總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(包括本集團佔聯營公司與合資公司收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的有效份額)分別增加89%及146%至8,703百萬港元及1,469百萬港元。如不包括新開業的伊斯坦堡半島酒店、倫敦半島酒店及倫敦半島住宅公寓的業績，本集團的總計收入及總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別增加34%及128%至6,181百萬港元及1,360百萬港元。

本集團在2023年錄得投資物業重估淨收益186百萬港元，而去年則錄得重估淨虧損152百萬港元。在計入折舊、淨融資費用、稅項及應佔合資公司及聯營公司業績後，公司的股東應佔盈利為146百萬港元，而2022年則虧損488百萬港元。撇除投資物業重估調整、非經常性及非營業開支、伊斯坦堡半島酒店及倫敦半島酒店的營運虧損，集團的基本盈利為277百萬港元，而2022年則為基本虧損205百萬港元。

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，市場對優質服務的需求在未來仍會長遠持續下去。

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、數碼市場推廣及電子商務、旅行社及網上平台帶動銷售。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。

近年，我們的策略著重於吸引及挽留酒店商場的零售租戶，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。我們亦引進了多個奢華品牌成為倫敦及伊斯坦堡半島酒店的新零售租戶。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。

為繼續提高品牌知名度，半島酒店嶄新的全球宣傳活動「半島視界」(Peninsula Perspectives)全年在目標市場的主要媒體渠道上發放，主要以宣傳短片方式，專題採訪來自香港、倫敦和伊斯坦堡半島酒店的同事，展示我們稱之為家的城市故事。

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。

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。透過在酒店內舉辦活動接觸重要的文化機構，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。多間半島酒店推行「藝術迴響」計劃(Art in Resonance)，展示新晉藝術家和處於職業生涯中期的藝術家作品，該計劃將於2024年載譽歸來。

我們的銷售團隊經常遍訪世界各地，會見半島酒店頂級旅行社合作夥伴PenClub的會員，以及會展獎勵旅遊領域的主要旅行社合作夥伴，並在集團旗下的酒店舉辦活動，展示半島酒店的品牌和專業知識，亦會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。此外，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，在不同海外地點經營業務需要採取靈活而慎重的風險管理方式。由企業及管治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。

我們在2023年仍要面對多項問題，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，環境、氣候和社會風險包括海平面上升等氣候變化風險亦成為了我們的關注焦點，獲歸入公司未來的主要風險類別。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。

8. 培育人才

疫情過後，酒店業人手出現短缺，加上市場對靈活工作安排的需求上升，越來越講求工作與生活效益，因此，我們仍然非常著重人才招聘和留住人才，不斷加強人才及文化策略以適應不斷變化的需求，同時根據市場趨勢調整薪酬及福利方案，確保待遇條件符合市場水平，足以吸引人才。

培養一支優秀的人才團隊對公司成功拓展業務至關重要。我們進一步加強了人才招聘計劃，在中國、瑞士和美國等主要國家的進行校園巡迴和資訊講座，藉此吸引頂尖人才。去年，伊斯坦堡半島酒店、倫敦半島酒店和中國半島商品部共有1200多新的團隊成員，令我們感到自豪。我們深厚的企業文化培養出一群盡忠職守又充滿熱誠的員工，這正是帶領我們渡過艱苦疫情的關鍵所在。今後我們將一如既往，致力保持這份企業文化。

本人欣然報告，今年的全球員工體驗調查參與率達到了迄今為止的最高水平，集團整體的自願參與率達到92%。員工投入參與度得分為78%，比全球一般行業的得分高出5%。令人欣慰的是，我們90%的員工表示他們打算在公司工作超過一年甚至超過五年，而89%的員工表示，我們在他們的工作中達到、超越或大大超越了他們的期望。

除了吸引和挽留優秀人才外，我們亦專注於培養員工的發展，為人才提供有意義的全球事業發展路向。「行政人員發展計劃」(Executive Development Programme)的18個月的學習計劃，旨在提升核心商業知識和建立同儕網絡來為未來的高級管理層創建人才庫；而「新晉管理人員培訓計劃」(Emerging Manager Programme)則為期12個月，專為各業務部門的新晉管理人員而設，透過調派至不同部門的崗位增進聯繫和技能。兩項計劃均是促進多元領導人才及培訓計劃的一部分，連同公司其他網上資源，旨在讓員工發揮所長，並為員工的職業發展提供支援。

我們的核心原則為所有員工提供支持，並幫助建立堅實的「半島服務原則」框架基礎。在過去的一年中，集團旗下的各酒店業務以及半島商品有限公司，均完成了「半島服務原則」的基礎培訓。我們目前正在為山頂綜合項目及淺水灣影灣園開發專門的培訓內容，以切合其特定的賓客體驗。

我們繼續透過「2025革新」計劃(WorkPlace 2025)，致力推動工作場所的現代化，並藉著創新及讓員工發揮才能，促進團隊有效地轉型。本人欣然宣布，集團全新的員工通訊網站MyHSH Hub已在全球業務單位內推出。MyHSH Hub作為香港上海大酒店的延伸虛擬平台，將加強內部溝通和資訊共享，為集團員工的工作提供支援。這項倡議的另一個重點是適應現代工作的趨勢，以吸引和留住年輕的員工。總部辦公室現已實施每週一次的在家辦公的政策，而芝加哥半島酒店、紐約半島酒店和鵝園高爾夫球會這三個位於美國的物業，也將於2024年向合資格的同事推行每週一次在家辦公的政策。

展望未來，我們將繼續投資培育人才，提供全面的學習和發展計劃，為員工的成長及發展提供支援，並且推行員工參與計劃，讓員工一展所長，建立互信和開誠布公的溝通模式。

截至2023年12月31日，本集團聘有7,695名全職員工。

9. 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。今年是集團推出可持續發展策略「尊尚傳承2030願景」(「2030願景」)的第十年，這項策略將企業責任及可持續發展融入更廣泛的業務策略之中，務求發揮我們的業務優勢，專注於需要緊急關注的重大議題。我期望透過「2030願景」，專注於與業務相關的三大範疇，包括(i)提升賓客體驗；(ii)讓員工各展所長；及(iii)令所屬社區更豐盛，致力解決業務和社會上的關鍵議題，並以10個發展目標作為實現「2030願景」的基礎。

於2023年，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對生態系統、公司業務和人類健康所構成的風險。本集團正在探索如何減少我們對環境的影響，實施緩解氣候風險的措施，並主動採取氣候行動以促進低碳轉型。為此，我們繼續物色進一步節能和採用可再生能源的機會，此舉是制定發展藍圖實現淨零排放目標的關鍵所在，該發展藍圖將涵蓋多項短期和長期的行動方案，以減少業務的碳排放。制定發展藍圖亦可讓我們提前規劃資源和分配資本支出，以便順利過渡至實現目標。

集團持有和經營旗下酒店及物業，享有特殊的定位，既可真誠而果斷地落實可持續發展方針，同時又保持無與倫比的服務標準。倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店於年內開業，兩間新酒店的建造充分體現了我們為未來創造長遠價值的承諾。這兩間位於倫敦和伊斯坦堡的新酒店融入了可持續設計元素，正按計劃有望獲得「英國建築研究組織建築環境評估法(BREEAM「優異」)」級別的國際環保建築物認證。在施工和營運階段，我們均盡力將項目對環境的影響減至最低，並顧及酒店適應未來氣候的能力。歷年來第一次10間半島酒店有望取得EarthCheck認證，彰顯了各酒店在完善的環境管理流程以及持續改進可持續營運的承諾。

從2021年起，我們透過獲取綠色融資機制，為可持續發展相關的資本開支及計劃引入營運資本，進一步將可持續發展融入業務及融資策略的各個方面。於2023年12月31日，我們已簽訂總額為131億港元的可持續發展掛鈎及綠色貸款。

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

10. 展望

集團的各項業務前景大致良好，特別是大中華地區的業務。香港的長途休閒旅客市場仍然疲弱，加上地緣政治局勢緊張，大中華地區接待美國休閒旅客的前景仍是我們所關切的問題。我們有信心全新的山頂纜車將為旅客帶來引人入勝的體驗，亦樂見越來越多來自亞洲各地的旅客到訪山頂。住宅出租率仍在復甦，本地及外籍人士市場對淺水灣影灣園住宅單位的需求亦有所回升。

我們對酒店業務感到審慎樂觀，預計日本和巴黎的業務將繼續增長，而北京和上海預期可受惠於國內市場的業務，前景明朗。美國酒店的房租保持高企，前景穩定。

新開業的倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店設計卓爾不凡，大大提升了集團在歐洲的品牌知名度。兩間酒店獲得了多個業界獎項和殊榮，並且廣獲賓客讚譽及傳媒廣泛報導。

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

在業務策略方面，本公司一向放眼長遠的未來。我們認為對員工的重視會體現於我們為賓客提供的優質服務。我們竭盡所能支持及挽留員工，同時招募新的人才。獨一無二的企業文化是我們其中一項最重要的資產。

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

本人擔任行政總裁長達22年，將於2024年10月卸任，並轉任為執行董事兼新任行政總裁顧問，直至2025年5月。在本人的任期內，集團旗下的半島酒店業務由7間發展至12間。本人有幸領導公司同仁完成了東京半島酒店、上海半島酒店、巴黎半島酒店、伊斯坦堡半島酒店、倫敦半島酒店以及倫敦半島住宅公寓等多個發展項目。此外，我們亦完成了山頂纜車和山頂凌霄閣的重大翻新工程，以及芝加哥半島酒店、王府半島酒店和馬尼拉半島酒店的全面翻新項目。本人多年來一直是可持續發展的倡導者，擔任企業責任及可持續發展委員會主席逾10年。近年來，本人更啟動了「2025革新」計劃(WorkPlace 2025)，旨在推動工作場所現代化，為員工打造一個更富意義、目標更清晰的工作環境。

上述工作得以一一實現，有賴營運總裁包華先生同心協力並肩前行，以及全體管理人員和員工勤懇盡責和竭誠支持，本人謹此由衷致謝。能與諸位攜手建立穩健的企業架構、強大的員工團隊和深厚的企業文化，本人深感自豪，並深信這一切定可為公司的未來發展奠定堅實的基礎。謹此我特別要向包華先生致敬，感謝他為半島集團奉獻了42年的摯誠服務，在此期間，他建立並維護了象徵我們品牌的卓越款待標準。他多年來一直引領品牌風格的發展方向，包括室內設計、廣告系列以及整體的品牌形象。

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

郭敬文

2024年3月19日

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
綜合酒店			
香港半島酒店	1,039	+51%	+51%
王府半島酒店	328	+63%	+71%
紐約半島酒店	766	+7%	+7%
芝加哥半島酒店	617	+7%	+7%
倫敦半島酒店*	129	不適用	不適用
東京半島酒店	741	+69%	+78%
曼谷半島酒店	207	+48%	+44%
馬尼拉半島酒店	224	+44%	+45%
非綜合酒店			
上海半島酒店	460	+54%	+61%
比華利山半島酒店	616	-4%	-4%
伊斯坦堡半島酒店**	191	不適用	不適用
巴黎半島酒店	714	+28%	+23%

* 於2023年9月12日開業，並逐漸增加房間庫存

** 於2023年2月14日開業，並逐漸增加房間庫存

香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	1,039百萬港元	+51%
出租率		+21pp
平均房租		+65%
平均可出租客房收入		+226%

對比去年仍然受到檢疫限制的負面影響，**香港半島酒店**在2023年的收入、出租率及平均房租均出現強勁復甦。隨著中國內地與本港於3月恢復通關，業務表現有所回升，惟歐美長途旅遊市場復甦步伐較預期緩慢。我們希望有關市場於2024年會有所改善，並正聯同旅行社合作夥伴及本港的國泰航空，對外宣傳香港為旅遊勝地。

酒店的各家餐廳均表現良好，錄得穩定的餐飲收入。2023年3月，我們宣布與香港著名的天星小輪合作，提供下午茶及黃昏雞尾酒維港遊，以及推出婚禮套餐，深受賓客喜愛。有見及此，我們延長合作至年末。為推動餐飲業務的收入，我們再次與法國五月(Le French May)攜手合作，舉辦獨家音樂會和晚宴活動。酒店於12月舉行盛大晚宴，以慶祝旗下的吉地士高級法國餐廳開業70周年紀念。酒店於同月還舉辦了以「半島節日列車」為主題的節慶活動，並與Chanel合作布置大堂茶座，廣受賓客歡迎，訪客人潮絡繹不絕。

香港半島酒店榮登《Conde Nast Traveller》雜誌讀者旅遊大獎「全球最佳酒店」類別的第六位，更是亞洲地區唯一躋身前十名行列的酒店，同時在「亞洲最佳酒店—香港和澳門區」類別中位居第一。

半島辦公大樓於2023年的出租率達86%，短期前景穩定。半島商場出租率達90%，隨著中國內地與本港恢復通關，零售業務強勢回升，多家奢華品牌零售店外都出現排隊等候的情況。

我們延續了與同路舍(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。我們亦與願望成真基金展開合作。

上海半島酒店

上海半島酒店		
收入	417百萬人民幣	+61%
出租率		+33pp
平均房租		+14%
平均可出租客房收入		+154%

上海半島酒店2023年初表現疲弱，但在農曆新年期間上海解除嚴格的新冠疫情限制後，情況有所好轉。酒店出租率、房租及平均可出租客房收入亦按年大幅增長，儘管考慮到2022年4月至6月期間，酒店仍受到管控措施影響。

雖然酒店的大多數賓客仍然來自國內市場，但海外商務旅遊正慢慢恢復，當中以來自首席行政級人員及奢華品牌市場的業務尤為顯著。我們於2023年夏季接待了高級別海外代表團，尤以俄羅斯及中東市場為主，而外交業務亦相當興旺。餐飲收入穩定，婚禮及活動亦開始恢復。

年內，半島商場的佔有率達83%，位於商場一樓的店舖出租率表現理想，酒店正與多個有意承租的客戶商討出租商場地庫樓層店舖。

我們與當地社區合作，贊助70名貧困兒童參加比得兔主題戲劇活動，以配合全球半島酒店的比得兔主題營銷活動。

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2023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	298百萬人民幣	+71%
出租率		+42pp
平均房租		+11%
平均可出租客房收入		+287%

王府半島酒店今年表現強勁，而去年同期，北京經濟正受嚴格新冠疫情措施的影響。2023年3月起，北京錄得迅速的復甦。然而，儘管海外商務旅遊正在恢復，由於地緣政治的考慮，前往北京的國際旅客仍然很少，而另一原因則是北京航班的客運量尚未全面恢復。儘管如此，酒店吸引了多個高級別政府及外交代表團入住。

餐飲收入表現強勁，鳳庭及大堂茶座的業績表現良好，宴會活動按年亦大幅增加。水療中心推出全新產品系列後業績表現強勁，酒店的節慶活動亦深受當地賓客歡迎。

為弘揚當地文化，酒店團隊與當地藝術家舉辦多個「非物質文化遺產」工作坊。於2023年5月及6月，我們與當地著名藝術家袁澤銘(David Yuan)合辦「DavMoon」藝術展及主題下午茶，深受賓客喜愛。

半島商場出租率達98%，零售商店業務向好。我們與零售租戶緊密合作，增加零售店人流，並樂見若干主要租戶大幅擴充了零售空間，我們還迎來了數個臨時商舖進駐，有助增加收入。

東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	133.5億日圓	+78%
出租率		+11pp
平均房租		+89%
平均可出租客房收入		+133%

得益於美國、英國、南韓及香港特區等國際業務的恢復，2023年東京半島酒店的房租、出租率及平均可出租客房收入均超乎預期，成為自酒店開業以來最高收入的一年。相比出國外遊，日本旅客更傾向於留日消費，因此，日本當地市場同樣表現強勁。

餐飲業務表現良好，每張賬單的平均總額皆錄得雙位數增長。儘管婚宴業務因日本社會風氣有變而表現平平，但宴會需求殷切，更有頂級奢華品牌舉辦了多日的活動。起鳳台及大堂茶座業績表現不俗。Peter酒吧舉辦了多場私人晚宴活動、爵士音樂表演，並推出全新的「客席調酒師」系列，與來自日本各地的頂級調酒師攜手合作，為賓客呈獻創新雞尾酒，備受來賓歡迎。

鑒於來自海外市場的賓客對日本的禮賓服務需求殷切，我們開設了24小時運作的全新禮賓服務，深受美國賓客歡迎。

商場業務強勁，並迎來了一個新的美容院租戶及豪華汽車品牌租戶進駐。

由於市場蓬勃，競爭激烈，因此勞動市場相當緊張。我們已實施多項策略，務求吸引和挽留員工。

曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	916百萬泰銖	+44%
出租率		+12pp
平均房租		+28%
平均可出租客房收入		+73%

與去年同期相比，曼谷半島酒店的收入大幅增長，但由於航班的客運量不足等原因，業務增幅未如理想，如日本及中國等若干主要市場仍未完全回復至預期的水平。

到訪泰國的旅客主要來自亞洲，當中以馬來西亞、中國及印度旅客的數目最多。由於地緣政治局勢緊張，歐美旅客則仍未恢復到泰國旅遊。

2023年，酒店房租錄得可觀增幅，升勢一直延續至2024年。出租率亦呈現上升的趨勢，但尚未回到疫情前的水平。平均可出租客房收入按年大幅上升73%。餐飲及婚宴業務顯著改善。隨著酒店各餐廳全面投入運作，餐廳業務亦顯著回升。

酒店繼續舉辦口碑甚佳的「活力煥然」(Life Lived Best)活動，並與「駐店藝術家」計劃的藝術家、當地畫廊、政府機構及泰國主要大學的藝術學系合作，進一步提升「藝術迴響」(Art in Resonance)計劃。

馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	1,596百萬披索	+45%
出租率		+9pp
平均房租		+21%
平均可出租客房收入		+41%

馬尼拉半島酒店的平均房租及平均可出租客房收入皆創歷史新高，有別於2022年受到政府嚴格的旅遊限制影響。出租率亦按年錄得大幅增長。

套房業務表現依然強勁，行政樓層表現優異，佔35%以上的客房收入。餐飲業務表現穩健，大堂茶座、東南亞餐廳香辣軒(Spices)及Escolta餐廳均表現理想。高級餐廳Old Manila於2022年一度暫停營業，但於2023年初重開，並由新任大廚主理，廣獲賓客好評。深受歡迎的玲瓏酒廊(Salon de Ning)於2023年初重開，表現不俗。馬尼拉的節慶活動於九月拉開序幕，一如既往，節慶期間的業務表現暢旺。婚宴業務表現強勁，2023年4月更舉辦了大型婚宴展覽會。

酒店主要接待來自美國、英國、澳洲、新加坡、日本及南韓等傳統主要市場的國際賓客，外交及企業業務尤其強勁。

紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	98百萬美元	+7%
出租率		+1pp
平均房租		+5%
平均可出租客房收入		+7%

儘管美國市場早前所謂的「疫後報復式旅遊」現象在年初時漸見減弱，但相比2022年，今年紐約半島酒店錄得相當不俗的業績，日均出租率創下歷史新高，並受惠於企業業務的帶動。年內，我們致力與社區建立聯繫，並與當地商界領袖合作，推動來自紐約市場的收入。

餐飲業務收入理想，酒店頂層酒廊在夏季舉辦創新的土耳其主題及夏季DJ之夜活動，業務表現甚佳，而Clement餐廳亦維持開放並供應早餐及午餐。

紐約半島酒店很榮幸展出蘇格蘭現代藝術家James (Jim) Lambie的作品。及至節慶期間，酒店欣然宣布與紐約市著名玩具店FAO Schwarz合作，推出家庭入住特別禮遇。此外，我們每售出一份節日限定下午茶，便會捐出10美元予紐約兒童中心(The New York Center for Children)。

我們於2024年1月對酒店的大堂、前臺、客房、公共區域及頂層的玲瓏酒廊展開龐大的翻新工程，並將該酒廊更名為「PenTop」。翻新工程預計於2024年下旬完成，工程進行期間會盡量減低對賓客的影響。

芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	79百萬美元	+7%
出租率		+4pp
平均房租		-4%
平均可出租客房收入		+3%

儘管平均房租略有下降，但與上年相比，芝加哥半島酒店於2023年表現穩定。團體業務表現維持良好，芝加哥舉辦了多場大型會議，惟該類活動的規模仍未能全面恢復。

酒店的各家餐廳現已全面重開，惟用餐時間仍有所限制。Pierrot Gourmet於2022年完成翻新後深受賓客歡迎。於3月推出的比得兔下午茶活動在芝加哥廣獲好評。

作為我們推廣當地藝術家的承諾的一部分，酒店有幸與芝加哥國際當代藝術博覽會合作，於2023年4月展出Beth Rudin deWoody的一系列作品，這也是我們全球「藝術迴響」項目的活動之一。

由於人力成本不斷上漲，而能源費用也非常高昂，對酒店業績造成了一定程度的負面影響。在芝加哥市中心，罪案仍是一大問題，我們已加強保安措施，務求為賓客及員工提供安全無虞的環境。

我們很高興在《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure)全球最佳酒店大獎中贏得「美國大陸最佳城市酒店」殊榮，並躋身《LA LISTE》全球最佳1,000間酒店排行榜，位列「全球最佳酒店榜」第二名。

比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	79百萬美元	-4%
出租率		-5pp
平均房租		+2%
平均可出租客房收入		-6%

比華利山半島酒店在2023年的表現未如預期，平均房租按年上升，但出租率略為下降。儘管商務旅遊有所恢復，但國際業務尚未回到疫情前的水平。洛杉磯於2023年春夏兩季受到持續的惡劣天氣影響，對酒店頂層空間及泳池區域、周末賓客和自駕訪客人流均造成了負面影響，而外界對市內罪案率攀升的觀感亦令訪客卻步。

酒店的主要業務過往一直受惠於電影及娛樂行業，可惜由於去年編劇罷工，多個電影製作擱置，許多大型活動及會議因此受到影響。

由於超級碗大賽(Superbowl)及米爾肯學會全球會議(Milken Conference)再次於洛杉磯舉行，市場對酒店套房的需求殷切。餐飲業務表現優異，宴會及餐飲需求強勁。

我們於1月引進意大利知名高級餐廳Amalfi Coast的超獨家「臨時概念店」，只提供有限座位，並呈獻專屬的菜式，不但獲得巨大的成功，亦帶來豐厚的收入。同時，我們還推出一些創新構思來推動業務。

我們喜獲《Global Traveler》雜誌評選為「美國最佳酒店」。

倫敦半島酒店

倫敦半島酒店		
收入	13百萬英鎊	不適用
出租率		不適用
平均房租		不適用
平均可出租客房收入		不適用

倫敦半島酒店於2023年9月12日試業開幕，最初開放了10間客房，隨後於9月底迅速增至80間客房，於12月底再增至170間客房，及至2024年3月1日全數190間客房將投入服務。大堂茶座於2023年9月12日開始營運，而布魯克蘭酒吧(Brooklands)及藍粵軒(Canton Blue)兩間特色餐廳亦於2023年9月底開業。

倫敦半島酒店項目於2024年3月4日正式完工，惟酒店已識別了一系列需要驗收和修整的項目，並就該等項目進行改善工程，預期將於2024年首六個月竣工。

我們正在計算最終賬目，並同時與承辦商和顧問團隊協商，以得出該酒店項目成本的最終金額，當中將包括項目延誤成本的金額。我們將繼續以此為目標，期望完成這些賬目後，我們能夠達到董事局在2022年10月批准的先前披露的項目預算範圍內。

自倫敦半島酒店試業開幕以來，獲得傳媒廣泛報導，口碑不俗。客房業務逐月累積升勢，宴會及水療業務表現理想。餐飲業務表現強勁，粵菜餐廳藍粵軒出現預訂候補名單，設於酒店頂層的布魯克蘭酒吧每日門庭若市，而布魯克蘭酒吧內的高級餐廳更於2024年1月獲得「米芝蓮二星」榮譽。

我們在倫敦半島酒店開業前推行了覆蓋廣泛的業務相關人士參與計劃，務求在當地社區穩佔一席位，並邀請到當地多位業界知名領袖擔任半島大使，成功推動來自倫敦當地市場的業務。酒店備受傳媒關注，目前正舉辦多場傳媒體驗活動。來年業務前景非常樂觀。

倫敦半島酒店綜合項目包括設有190間客房的半島酒店及24套半島豪華住宅公寓。在2023年，我們依法完成了共10套豪華住宅公寓的出售，賺取收益合共23億港元。在餘下的14套住宅單位中，有8套住宅公寓已於2023年12月31日交換合約，待合法業權轉讓程序完成後，當中涉及的35億港元總收益將會獲確認為正式的收入。

巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	84百萬歐元	+23%
出租率		+2pp
平均房租		+20%
平均可出租客房收入		+27%

巴黎半島酒店2023年業績表現強勁，錄得酒店自2014年開業以來最高的收入及平均房租。法國(特別是巴黎)再度獲選為全球最受歡迎的旅遊勝地，不但吸引休閒旅客，也是高層業務代表團及會展獎勵旅遊的熱門選擇，當中不乏大量的美國及中東旅客。

我們在當地致力宣傳酒店為巴黎瑰麗迷人的景點，並喜見法國當地的旅客入住人數節節上升。我們舉辦了多項矚目盛事，包括被當地媒體廣泛報導的Le Rooftop重新開放派對，以及其他與巴黎時裝周相關的活動，吸引了當地各界名人及貴賓出席助陣。

我們很高興宣布，糕點主廚Anne Coruble於2023年11月榮獲La Liste「年度國際糕點主廚」大獎，而酒店的雲雀樓頂餐廳酒吧(L'Oiseau Blanc)亦再次獲得「米芝蓮二星」榮譽。

我們期待2024年將取得卓越的業績。目前，2024年夏季巴黎奧運會舉行期間的酒店客房已全數被訂滿。

伊斯坦堡半島酒店

伊斯坦堡半島酒店		
收入	23百萬歐元	不適用
出租率		不適用
平均房租		不適用
平均可出租客房收入		不適用

伊斯坦堡半島酒店於2023年2月14日試業開幕，最初開放了23間客房投入服務，其後於2023年3月逐步開放至80間客房，及至2023年8月1日全數177間客房投入服務。酒店項目於2023年8月落成，惟2024年初仍需進行額外工程，以擴充酒店頂層的GALLADA餐廳，並為半島套房加建室內樓梯。酒店項目於2023年8月正式完工，惟於今年1月初酒店為頂層餐廳GALLADA以及半島套房的室內樓梯進行加建工程，故此GALLADA餐廳需暫停營業至2024年4月。酒店的最終賬目已大致結算完畢，預計最終項目成本非常接近已核准的預算金額。

酒店試業後便獲得廣泛的傳媒正面報導，更贏得Virtuoso「最佳新酒店」美譽及《Traveller's World》雜誌「最佳新酒店」第一名等多個獎項及殊榮。

自酒店開業以來，餐飲業務表現良好，尤其是在大堂茶座及宴會活動方面，全賴酒店擁有全市其中一個最大的戶外宴會廳。酒店的頂層餐廳GALLADA於2023年7月7日開業，獲得眾多好評，並深受當地名人及上流社會歡迎。

伊斯坦堡半島酒店是大型發展項目Galataport的其中一部分，經營權原本自2014年2月起計為期30年，而伊斯坦堡半島酒店亦相應獲授為期30年的固定年期租約。本集團的合作夥伴獲批准延長該經營權自2014年2月起計為期49年的經營權。酒店在繳付一筆經分攤的金額後，亦獲得合作夥伴授予已獲准延長的相應年期租約。

土耳其仍然面對高通貨膨脹，為酒店的營運業績帶來了沉重壓力。我們正制定對策管理波動不定的成本。

於酒店試業前，我們收到土耳其發生地震的壞消息，因此決定暫緩所有慶祝活動以示尊重，並在全球展開「點燃希望」賑災籌款活動，捐出各地半島酒店的一部分房租用於救援工作。

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	556	+5%	+5%
山頂凌霄閣	137	+228%	+228%
聖約翰大廈	47	-2%	-2%
The Landmark	40	+4%	+6%
21 avenue Kléber	26	+23%	+19%
上海半島住宅公寓	6	-11%	-6%

本集團最大型商用物業淺水灣綜合項目的收入優於去年，宴會業務亦錄得強勁的收入。

淺水灣道101號及de Ricou的60間住宅公寓經過輕微翻新後，住宅業務收入及出租率方面已有所提升。我們亦喜見本港市場及重返或移居香港的外籍人士對住宅需求回升。夏季期間有較多住宅續租，長期展望仍然向好。

淺水灣影灣園坐擁壯麗海景，是香港最受歡迎的婚禮場地之一，年內我們的婚禮業務尤為興旺。我們亦與多個豪華汽車品牌合作，舉辦新車發布會及宣傳活動，吸引大量傳媒採訪及車迷關注。

淺水灣影灣園購物商場匯聚各種生活時尚店舖及服務，其出租率及收入維持穩定。我們正計劃對購物商場開展策略檢討，務求為本地社區提供獨特而優良的設施，目前已為東南亞餐廳香辣軒的露台添置新家具提升設備，未來仍會繼續為該物業制定優化方案。

邊境重新開放，訪港旅客回升，**山頂凌霄閣**全年業務錄得理想的表現。山頂纜車自2022年8月重開後不但深受本港市民歡迎，於2023年3月內地通關後更吸引到眾多旅客到訪，也帶動了凌霄閣的業務。山頂凌霄閣的收入及出租率有所改善，且租金寬免亦有所減少。我們繼續實施各種推廣活動和商業策略，以吸引更多旅客到山頂遊覽。山頂纜車連摩天台428套票暢銷，凌霄閣摩天台428的訪客因而較去年錄得大幅增長。

聖約翰大廈坐落於山頂纜車中環總站上蓋，提供卓越的辦公室空間。於2023年收入輕微下降，出租率微跌至88%。

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。2023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。**The Landmark**的租約將於2026年到期，我們正為該物業籌劃未來的發展方向。

21 avenue Kléber的地理位置優越，毗鄰位於Avenue Kléber的巴黎半島酒店，且信步可至凱旋門。辦公室及零售商舖現時已全部租出。租金收入略優於去年。

會所與服務分部

會所與服務	收入		變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
山頂纜車	221	+669%	+669%
鵝園高爾夫球會	228	+12%	+12%
半島會所管理及顧問服務	5	+22%	+22%
半島商品	315	+29%	+29%
大班洗衣	59	+61%	+61%

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。經過大型升級工程後，第六代山頂纜車於2022年8月正式投入營運，深受香港人及旅客歡迎。自香港與內地於2023年3月恢復通關後，業務更表現強勁，10月國慶日假期的載客量創下新高，達186,540人次。山頂纜車於2023年12月更新票價，以便管理服務需求。

鵝園高爾夫球會年內表現理想，收入上升，平均出租率不俗，惟平均可出租客房收入按年輕微下跌。加州的惡劣天氣影響了慣性強勁的自駕訪客市場，而宴會業務表現亦遜於去年同期。高爾夫球會籍業務則表現暢旺。

我們於5月舉辦「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)活動，並於2023年8月慶祝「鵝園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering)活動的20周年紀念。該活動是廣受全球車迷矚目的世界頂級活動之一，並錄得自2003年首辦以來最高的贊助收入。「半島經典中的經典大獎」(The Peninsula Classics Best of the Best Award)於2023年8月在鵝園舉辦。

半島會所管理及顧問服務負責管理香港會所、香港銀行家會所及The Refinery。半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期略有改善，主要是受到2023年生意恢復所帶動，三間會所(香港會所、香港銀行家會所及The Refinery)收取的管理費同告上升。

半島商品在年內忙於擴充和發展業務，並錄得收入增長，其中一個重點項目是在上海新天地成立中國內地首間半島精品店與咖啡廳的獨立旗艦店。我們亦於中國內地推出直屬業務，涵蓋零售、電子商務及企業銷售渠道，並於日本松屋銀座百貨公司開設全新的半島精品店與咖啡廳，而日本的所有業務均取得穩健增長。設於香港國際機場的半島精品店曾因疫情一度暫停營業至2022年12月，其業務現已大幅回升，並錄得強勁增長。

來年的策略是繼續在中國內地及日本擴充業務，設立新的精品店及季節限定的臨時概念店。在香港，我們將開設新的臨時概念店，迎接各主要送禮季節，包括在2024年農曆新年期間於高級百貨公司連卡佛開設臨時概念店。

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

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

項目

倫敦半島酒店

倫敦半島酒店於2023年9月12日試業開幕，酒店的大堂茶座也投入服務。最初開放了10間客房，隨後於9月底迅速增至80間客房，於12月底再增至170間客房，及至2024年3月1日全數190間客房均已投入服務。酒店的兩家特色餐廳也於2023年9月底開始營運。倫敦半島酒店項目於2024年3月4日正式完工，惟酒店已識別了一系列需要驗收和修整的項目，並就該等項目進行改善工程，預期將於2024年首六個月竣工。

我們正在計算最終賬目，並同時與承辦商和顧問團隊協商，以得出該酒店項目成本的最終金額，當中將包括項目延誤成本的金額。我們將繼續以此為目標，期望完成這些賬目後，我們能夠達到董事局在2022年10月批准的先前披露的項目預算範圍內。

伊斯坦堡半島酒店

伊斯坦堡半島酒店於2023年2月14日試業開幕，最初開放了23間客房，其後於2023年3月逐步開放至80間客房，及至2023年8月1日全數177間客房均以投入服務。酒店於今年1月初為頂層餐廳GALLADA以及半島套房的室內樓梯進行加建工程，故此GALLADA餐廳需暫停營業至2024年4月。酒店的最終賬目已大致結算完畢，預計最終項目成本非常接近已核准的預算金額。

紐約半島酒店

紐約半島酒店於2024年1月全面展開內部設計翻新工程，施工範圍包括大堂、前臺及The Palm Court等公共區域。設於酒店頂層的玲瓏酒廊亦將進行全面的改造，以全新名字「Pen Top」登場。翻新工程預計於2024年9月完成。

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。

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。與此同時，項目的合資企業正在進行若干外牆和屋頂工程，加強建築物抵禦風雨的能力，以維持和加強對這座歷史建築的保護。

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2023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

我們欣然報告2023年的業務持續反彈。如不包括倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店項目的影響，本集團的現有營運錄得除開業前及項目費用的營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利1,245百萬港元，較2022年增加140%。儘管美國市場去年的強勁復甦逐漸減弱，但隨著大中華地區恢復通關，位於香港、上海及北京的半島酒店的營運業績也錄得顯著改善。我們的非酒店物業及其他業務亦按年好轉，當中尤以山頂凌霄閣及山頂纜車的表現最佳。

隨著伊斯坦堡半島酒店及倫敦半島酒店分別於2023年2月及2023年9月試業開幕，2023年進一步成為本集團具標誌性意義的一年。惟一如酒店業的常見的現象，年內因新酒店開業產生了重大的非經常性、開業前及項目費用311百萬港元，影響了集團業績。此外，由於新酒店需要時間達至穩定的營運、盈利及全數客房可供預訂的階段，因此伊斯坦堡半島酒店錄得營運虧損258百萬港元(其中129百萬港元由本集團分攤)而倫敦半島酒店則產生了193百萬港元的營運虧損。本集團出售10套豪華倫敦半島住宅公寓後獲得了稅後盈利251百萬港元，抵銷了上述部分業績。在伊斯坦堡半島酒店開業前，土耳其發生嚴重地震。因此，本集團展開「點燃希望」賑災籌款活動，並預留33百萬港元的撥備作為捐款，支援受地震影響的人士。

整體而言，本集團總計收入及總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(包括本集團佔聯營公司與合資公司收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利的有效份額)分別增加89%及146%至8,703百萬港元及1,469百萬港元。如不包括新開業的伊斯坦堡半島酒店和倫敦半島酒店以及倫敦半島住宅公寓的業績，本集團總計收入及總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別增加34%及128%至6,181百萬港元及1,360百萬港元。

本集團於2023年錄得投資物業重估淨收益186百萬港元，去年則錄得重估淨虧損152百萬港元。在計入折舊、淨融資費用、稅項、應佔合資公司及聯營公司業績後，本集團股東應佔盈利為146百萬港元，2022年則錄得虧損488百萬港元。如不包括投資物業重估調整、非經常性及非營業費用，本集團的基本盈利為277百萬港元，2022年則錄得基本虧損205百萬港元。

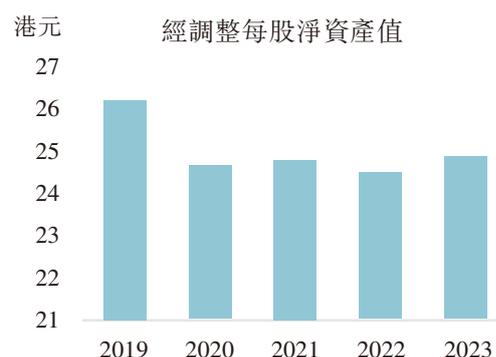
本集團於2023年12月31日的財務狀況保持穩定，淨債務與總資產比率為26%，屬於可以接受的水平。本集團於2023年12月31日的尚未提取信貸額為34億港元，連同現金及銀行結餘881百萬港元，本集團的可用資金為42億港元。考慮到本集團的流動資金狀況及2024年倫敦半島住宅公寓的預期銷售收入，董事局認為，本集團能夠滿足營運資金需求，以及應付有關倫敦半島酒店項目的資本承擔(包括任何保留金及其他餘款)。

本集團的經調整淨資產值

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

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2023年12月31日的公允價值。如下表所示，倘該等資產按公允價值列賬，則本集團的股東應佔淨資產將增加13%，達至41,091百萬港元。

經調整資產淨值
41,091百萬港元 ↑ 2%



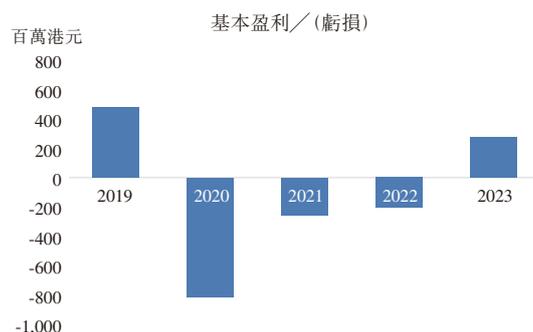
百萬港元	2023	2022
於經審核財務狀況報表中股東應佔淨資產值	36,279	36,016
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值減：相關遞延稅項及非控股股東權益	5,186 (374)	4,672 (347)
經調整股東應佔淨資產	<u>41,091</u>	<u>40,341</u>
經審核每股淨資產 (港元)	<u>22.00</u>	<u>21.84</u>
經調整每股淨資產 (港元)	<u>24.92</u>	<u>24.46</u>

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盈利的計算方式。該計算並不包括開業前及項目費用、投資物業重新估值變動及其他非經常性項目的除稅後影響。

截至2023年12月31日止年度，本集團的股東應佔基本盈利為277百萬港元，而2022年則錄得基本虧損205百萬港元。

基本盈利 277百萬港元



百萬港元	2023	2022
股東應佔盈利／(虧損)	146	(488)
重估投資物業產生的(收益)／虧損 [#]	(180)	149
上海外灘半島酒店有限公司出售一套公寓之重估收益份額 [△]	-	1
開業前、項目及其他非經常性費用 ^{△△}	311	133
基本盈利／(虧損)	277	(205)

[#] 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。

[△] 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。集團基本盈利或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盈利或虧損被重新納入。

^{△△} 開業前及項目費用及其他非經常性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。

2023年2月伊斯坦堡半島酒店試業前，土耳其發生嚴重地震。有見及此，本集團預留33百萬港元作為捐款，支援受地震影響的人士，並將這筆特別撥備記入2023的數字。本集團於2023年2月13日至2023年12月31日期間展開「點燃希望」賑災籌款活動，旗下10間酒店均有參與，每租出一晚客房，便捐出10歐元的善款。

損益表

下表概述本集團股東應佔盈利的主要部分。該表應與載於本財務概論的評註一併閱讀。

百萬港元	2023/2022		變動
	2023	2022	
收入			
—業務	5,814	4,198	38%
—住宅銷售	2,298	—	不適用
總收入	8,112	4,198	93%
經營成本			
—業務	(4,680)	(3,680)	(27%)
—住宅銷售	(2,042)	—	不適用
除非經常性費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,390	518	168%
開業前、項目及其他非經常性費用	(292)	(119)	(145%)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,098	399	175%
折舊及攤銷	(520)	(452)	(15%)
淨融資費用	(293)	(198)	(48%)
應佔合資公司業績	(166)	(54)	(207%)
應佔聯營公司業績	(18)	(11)	(64%)
投資物業公允價值增值/(減值)	186	(152)	不適用
稅項	(139)	(17)	(718%)
本年度盈利/(虧損)	148	(485)	不適用
非控股股東權益	(2)	(3)	33%
股東應佔盈利/(虧損)	146	(488)	不適用

年內，本集團為支持倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店項目，產生龐大的開業前及項目費用。此外，誠如上述附註所述，因應2023年2月土耳其發生嚴重地震，本集團開展「點燃希望」賑災籌款活動，預留33百萬港元作特別捐款，以支援受影響的人士。本集團現正審視該筆資金的最佳用途，務求善款用得其所。

2023年的折舊及攤銷上升，主要是由於倫敦半島酒店於2023年9月試業開幕後產生額外的折舊及攤銷。淨融資費用有所增加，乃因市場利率增加及倫敦半島酒店租賃負債的額外利率所致。

本集團擁有伊斯坦堡半島酒店(由一家合資公司持有)50%的權益。2023年應佔合資公司業績的數字包括本集團應佔伊斯坦堡半島酒店首年營業虧損129百萬港元及開業前費用19百萬港元(2022：14百萬港元)。

稅項增加，主要由於本集團香港業務的盈利能力有所改善，加上出售英國倫敦半島住宅公寓所產生的住宅物業發展商稅。

收入

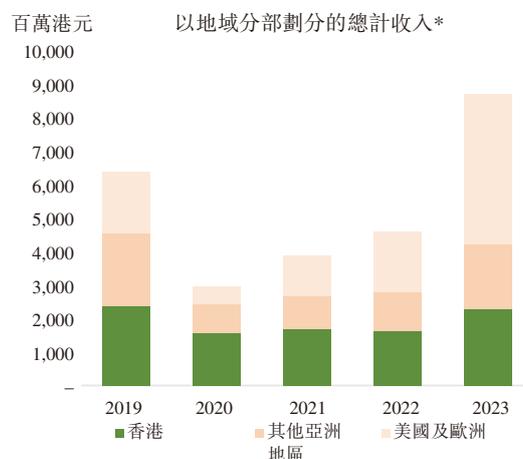
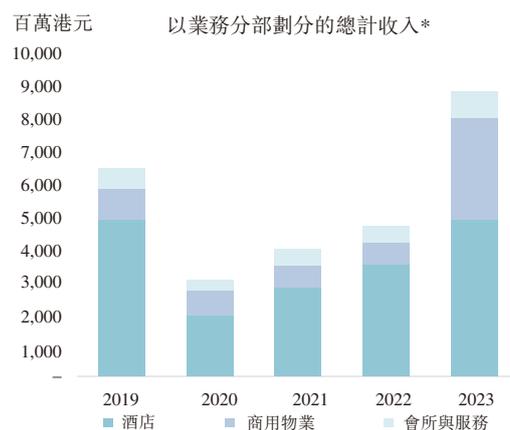
本集團的酒店收入來自集團旗下位於亞洲、美國及歐洲的12間半島品牌的豪華酒店，其中兩間由本集團的聯營公司持有，兩間由本集團的合資公司持有。除了酒店分部外，本集團亦營運商用物業分部，從事開發及租售豪華住宅公寓，並於亞洲和歐洲的市中心黃金地段出租辦公室及零售物業。本集團第三個業務分部提供旅遊及休閒、零售及批發商品、會所管理及其他服務，包括山頂纜車。

本集團2023年的綜合收入增加93%至8,112百萬港元，當中包括出售10套豪華倫敦半島住宅公寓所得收入2,298百萬港元(2022年：零)。總計收入(包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額)為8,703百萬港元，較2022年增加89%。

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)概要載於下頁圖表。

綜合收入	8,112百萬港元 ↑ 93%
	5,814百萬港元* ↑ 38%
酒店	4,174百萬港元 ↑ 39%
商用物業	3,110百萬港元 ↑ 353%
	812百萬港元* ↑ 18%
會所與服務	828百萬港元 ↑ 60%

* 不包括倫敦半島住宅公寓銷售收入



* 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	2023			2022			2023/2022 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	4,174	591	4,765	2,995	389	3,384	41%
商用物業	3,110	-	3,110	686	23	709	339%
會所與服務	828	-	828	517	-	517	60%
	8,112	591	8,703	4,198	412	4,610	89%

* 2023年之商用物業收入包含出售10套倫敦半島住宅公寓所得收入2,298百萬港元。2022年之商用物業收入包含本集團佔出售一套上海半島住宅公寓所得收入23百萬港元的有效份額。

以地域分部劃分的收入*

百萬港元	2023			2022			2023/2022 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	2,272	-	2,272	1,607	-	1,607	41%
其他亞洲地區	1,695	230	1,925	1,012	172	1,184	63%
美國及歐洲	4,145	361	4,506	1,579	240	1,819	148%
	8,112	591	8,703	4,198	412	4,610	89%

* 2023年美國及歐洲地域分部之收入包含出售10套倫敦半島住宅公寓所得收入2,298百萬港元。2022年其他亞洲地區地域分部之收入包含本集團佔出售一套上海半島住宅公寓所得收入23百萬港元的有效份額。

本集團的總計收入主要來自酒店分部。隨著主要市場逐步走出疫情的陰霾，所有半島酒店都錄得收入增長，惟比華利山半島酒店除外，該酒店受到當地演員和工會酒店員工罷工影響，收入減少4%。連同於2023年9月12日試業的倫敦半島酒店及於2023年2月14日試業的伊斯坦堡半島酒店的收入，酒店分部的總計收入增加41%至4,765百萬港元。

倫敦半島酒店綜合項目包括設有190間客房的半島酒店及24套豪華半島住宅公寓。商用物業分部的收入增加339%至3,110百萬港元，主要由於有關數字計入出售10套豪華倫敦半島住宅公寓所得收入2,298百萬港元。淺水灣是該分部租賃業務的最大收入來源，佔分部租金收入超過68%。

會所與服務分部的收入增加60%至828百萬港元，收入主要來自山頂纜車，其大型升級工程已於2022年8月完成。

經營成本(包括開業前及項目費用)

下表概述本集團經營成本的主要部分。

百萬港元	2023	2022	2023/2022 變動 有利/(不利)
銷貨成本	2,435	352	(592%)
員工薪酬及相關費用	2,462	1,966	(25%)
租金及水電	492	370	(33%)
廣告及優惠	251	158	(59%)
信用卡及客房佣金	217	158	(37%)
賓客用品及洗衣費用	241	184	(31%)
資訊科技及電訊費用	106	89	(19%)
物業保養及保險	263	216	(22%)
其他營業費用	547	306	(79%)
	7,014	3,799	(85%)
代表：			
經營成本	4,680	3,680	(27%)
已售半島住宅公寓的成本 (包括代理費)	2,042	–	不適用
開業前及項目費用及 其他非經常性費用	292	119	(145%)
	7,014	3,799	(85%)

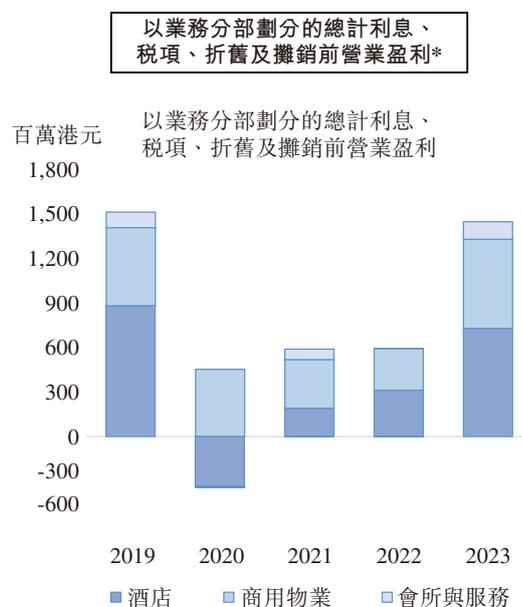
於本年度，本集團的成本增加85%至7,014百萬港元。如不包括倫敦半島住宅公寓相關之銷貨成本及開業前費用、項目費用及其他非經常性費用，經營成本增加27%至4,680百萬港元，而綜合收入(不包括倫敦半島住宅公寓的銷售)則增加38%。

銷貨成本顯著增加主要歸因於2023年出售半島住宅公寓之成本。除此以外，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。於2023年12月31日，本集團的直屬員工由4,510名增加至5,143名，增幅主要來自倫敦半島酒店聘請之新員工。該酒店已於2023年9月試業開幕。

項目費用及開業前費用指本集團為支持倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店而產生的非經常性成本。該等成本為兩間酒店開業前及發展期間所產生之薪酬、市場推廣及行政開支。金額上升，主要原因是倫敦半島酒店試業開幕前，員工薪酬和廣告及優惠開支上升。此外，2023年2月土耳其發生嚴重地震後，本集團已於年內為「點燃希望」賑災籌款活動預留33百萬港元作特別捐款。由於該等開業前費用、項目費用及特別捐款屬非經常性質，該等費用已被重新納入至本集團本年度之基本盈利。

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及其他非經常性費用。

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	2023			2022			2023/2022 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	633	79	712	238	73	311	129%
商用物業	642	-	642	279	6	285	125%
會所與服務	115	-	115	1	-	1	11,400%
	<u>1,390</u>	<u>79</u>	<u>1,469</u>	<u>518</u>	<u>79</u>	<u>597</u>	146%

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	2023			2022			2023/2022
	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	變動
香港	720	-	720	357	-	357	102%
其他亞洲地區	281	62	343	(48)	34	(14)	不適用
美國及歐洲	389	17	406	209	45	254	60%
	<u>1,390</u>	<u>79</u>	<u>1,469</u>	<u>518</u>	<u>79</u>	<u>597</u>	146%

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率*

	2023			2022		
	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	15%	13%	15%	8%	19%	9%
商用物業	21%	-	21%	41%	27%	41%
會所與服務	14%	-	14%	-	-	-
整體利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率*	<u>17%</u>	<u>13%</u>	<u>17%</u>	<u>12%</u>	<u>19%</u>	<u>13%</u>
地域						
香港	32%	-	32%	22%	-	22%
其他亞洲地區	17%	27%	18%	-5%	20%	-1%
美國及歐洲	<u>9%</u>	<u>5%</u>	<u>9%</u>	<u>13%</u>	<u>19%</u>	<u>14%</u>

* 不包括開業前及項目費用及其他非經常性費用。

本集團於2023年錄得總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利1,469百萬港元。如不包括出售倫敦半島住宅公寓的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利，本集團之總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利按年上升103%至1,213百萬港元，而2022年則為597百萬港元。

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上升主要是由於酒店分部及會所與服務分部表現回升。

商用物業分部之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下跌是由於受倫敦半島住宅公寓影響。如不包括倫敦半島住宅公寓，該分部於2023年之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為48%。

鑑於新開業的倫敦及伊斯坦堡半島酒店仍處於營運初期，業務並未穩定，故對美國及歐洲地域分部2023年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率產生了負面影響。如不包括該兩間酒店，美國及歐洲地域分部之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為15%。

投資物業公允價值增值

本集團的投資物業已於2023年12月31日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。重估淨盈餘為186百萬港元，主要由於香港半島酒店購物商場及山頂凌霄閣的評估市值上升。

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。年內並無出售任何公寓單位，而於2023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。

本集團亦透過PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT) (一間於土耳其註冊成立的合資公司)持有伊斯坦堡半島酒店50%的權益。伊斯坦堡半島酒店於2023年2月試業。該酒店的經營表現受一籃子負面因素影響，包括土耳其陷入惡性通貨膨脹、當地於2023年2月發生嚴重地震，以及中東軍事衝突升級使旅客對該地區的印象轉差。因此，PIT錄得虧損296百萬港元，當中包括開業前費用38百萬港元(2022年：28百萬港元)，本集團應佔PIT虧損為148百萬港元。

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18百萬港元(2022年：11百萬港元)。

財務狀況表

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2023年12月31日的財務狀況仍然穩定，股東資金達36,279百萬港元，即每股價值為22.00港元。

百萬港元	2023	2023/2022	
		2022	增加/(減少)
固定資產	48,832	47,130	4%
供出售的持有/發展中物業	4,382	5,169	(15%)
其他長期資產	2,587	2,435	6%
衍生金融工具	220	349	(37%)
銀行存款及現金	881	585	51%
其他資產	967	913	6%
	57,869	56,581	2%
帶利息貸款	(15,914)	(15,192)	(5%)
租賃負債	(2,733)	(2,792)	2%
其他負債	(2,843)	(2,477)	(15%)
	(21,490)	(20,461)	(5%)
淨資產	36,379	36,120	1%
代表：			
股東資金	36,279	36,016	1%
非控股股東權益	100	104	(4%)
權益總額	36,379	36,120	1%

酒店、商用及其他物業概述

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有12間酒店。除酒店物業外，本集團擁有住宅公寓、辦公室大樓及商用物業作出租用途。

本集團的酒店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2023年12月31日的估值。

本集團的酒店、商用及其他物業於2023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。

	2023 集團權益	2023		2022	
		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%	12,322	9,751	12,053	9,533
倫敦半島酒店 (於2023年9月試業)	100%	8,201	7,811	–	–
紐約半島酒店	100%	2,129	1,604	2,118	1,574
王府半島酒店	76.6% [△]	1,047	1,023	1,163	1,123
東京半島酒店	100%	1,395	1,004	1,459	1,103
芝加哥半島酒店	100%	1,227	998	1,253	1,038
曼谷半島酒店	100%	642	554	632	549
馬尼拉半島酒店	77.4%	45	26	42	28
上海半島酒店#	50%	2,706	2,024	2,787	2,157
伊斯坦堡半島酒店# (於2023年2月試業)	50%	2,147	2,147	–	–
巴黎半島酒店#	20%	4,600	4,116	4,338	4,110
比華利山半島酒店#	20%	2,771	257	2,784	260
		39,232	31,315	28,629	21,475
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	18,424	18,424	18,468	18,468
山頂凌霄閣	100%	1,418	1,418	1,308	1,308
聖約翰大廈	100%	1,174	1,174	1,203	1,203
上海半島住宅公寓	100%	367	367	380	380
21 avenue Kléber	100%	674	674	647	647
The Landmark	70% ^{△△}	18	18	25	25
		22,075	22,075	22,031	22,031
其他物業					
鵝園渡假酒店、高爾夫球場 及空置土地	100%	282	274	287	270
位於泰國的空置土地	100%	91	91	90	90
其他持作自用物業	100%	403	188	395	191
		776	553	772	551
發展中酒店項目/ 供出售的持有/發展中物業					
倫敦半島酒店	100%	–	–	6,043	6,043
倫敦半島住宅公寓###	100%	4,382	4,382	5,169	5,169
伊斯坦堡半島酒店#	50%	–	–	1,517	1,517
仰光半島酒店##	70%	122	122	128	128
		4,504	4,504	12,857	12,857
總市值/賬面值		66,587	58,447	64,289	56,914

* 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，仰光半島酒店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。

供出售的持有／發展中物業

本集團擁有倫敦半島酒店綜合項目100%權益，該項目包括設有190間客房的半島酒店及24套半島豪華住宅公寓。倫敦半島住宅公寓之總樓面面積約為119,000平方呎。本年度共售出10套倫敦半島住宅公寓。於2023年12月31日，供出售的持有／發展中物業代表餘下14套尚未出售的半島住宅公寓的成本。下表載列倫敦半島住宅公寓之銷售收益，以及2023年期間供出售的持有／發展中物業之變動。

倫敦半島住宅公寓之銷售收益

百萬港元	2023	2022
出售倫敦半島住宅公寓所得款項	2,298	—
已售倫敦半島住宅公寓的成本	(1,999)	—
直接銷售成本	(43)	—
出售倫敦半島住宅公寓的稅前盈利	<u>256</u>	<u>—</u>

供出售的持有／發展中物業之變動

百萬港元	2023	2022
於1月1日	5,169	4,954
匯兌調整	290	(545)
增置	922	760
已售存貨成本	(1,999)	—
於12月31日	<u>4,382</u>	<u>5,169</u>

於2023年12月31日，本集團已與第三方買家簽訂合約，預售另外8套半島住宅公寓。然而，在移交該等半島住宅公寓前，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2023年12月31日為2,587百萬港元(2022年：2,435百萬港元)，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。

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2023年12月31日分別為881百萬港元(2022年：585百萬港元)和15,914百萬港元(2022年：15,192百萬港元)，導致淨借貸15,033百萬港元(2022年：14,607百萬港元)。淨借貸上升的主因是本集團於2023年為倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店項目工程進度付款。

現金流量

如不包括項目相關的現金流出、開業前費用及出售倫敦半島住宅公寓所得款項，本集團從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744百萬港元，而2022年則產生現金流入82百萬港元。

年內，本集團售出10套倫敦半島住宅公寓，所得款項總額達2,298百萬港元。在計入項目資本開支及相關利息、支付予非控股股東權益的股息及其他收款後，本集團之淨現金流出為58百萬港元，而2022年則為2,776百萬港元。

下表概述本集團於截至2023年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2023	2022
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (除開業前及項目費用及住宅銷售)	1,101	518
稅項支付	(28)	(71)
營運資金變動(不包括與倫敦半島住宅公寓相關之 營運資金變動)	295	89
現有資產的正常資本開支(不包括項目)	(314)	(200)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	1,054	336
現有營運應佔利息	(162)	(87)
現有營運應佔租賃付款	(148)	(167)
	744	82
出售倫敦半島住宅公寓所得款項	2,298	–
來自營運的淨現金流入	3,042	82
項目相關現金流量		
發展中項目的資本開支	(2,231)	(2,464)
山頂纜車升級工程的資本開支	(68)	(161)
開業前及項目費用	(259)	(119)
項目產生的利息	(546)	(196)
項目的現金流出	(3,104)	(2,940)
扣除股息及其他付款前的淨現金流出	(62)	(2,858)
支付股息予非控股股東	(6)	(6)
其他收款	10	88
扣除借貸前淨現金流出	(58)	(2,776)

本集團發展中項目的資本開支的概要分析如下：

百萬港元	2023	2022
倫敦半島酒店	1,862	2,164
仰光半島酒店	-	10
伊斯坦堡半島酒店合資公司的資本注資	369	278
伊斯坦堡半島酒店的商標獲取成本	-	12
	<u>2,231</u>	<u>2,464</u>

資本承擔

本集團於2023年12月31日的總資本承擔於下表概述。

百萬港元	2023	2022
資本承擔：		
現有物業	755	524
新項目	1,534	2,995
本集團應佔的合資公司及聯營公司資本承擔	172	384
	<u>2,461</u>	<u>3,903</u>

* 以上包括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。有關金額為592百萬港元。

本集團於2023年12月31日尚未提取承諾信貸及銀行存款為42億港元(2022年：41億港元)。如不包括已擱置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。為提升現金的管理效率，本集團於2023年進一步為半島商品之中國業務設立本地現金匯集。

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。

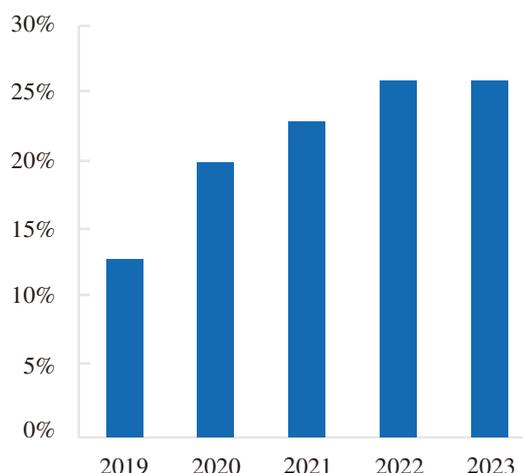
於2023年12月31日，本集團分別有36%及33%的承諾融資被分類為綠色貸款及可持續發展表現掛鉤貸款。本集團致力將環境、社會及管治元素融入我們的業務及融資策略。

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2023年略增至159億港元(2022年：152億港元)，主要為支付資本性開支及現金利息所致，當中部分被營運現金流量及銷售倫敦半島住宅公寓所得收益抵銷。綜合淨債務由2022年的146億港元增加至150億港元。

截至2023年12月31日，本集團的未動用承諾信貸為34億港元。本集團的借貸淨額與資產總值比率與2022年相同，維持於26%。

借貸淨額與資產總值比率

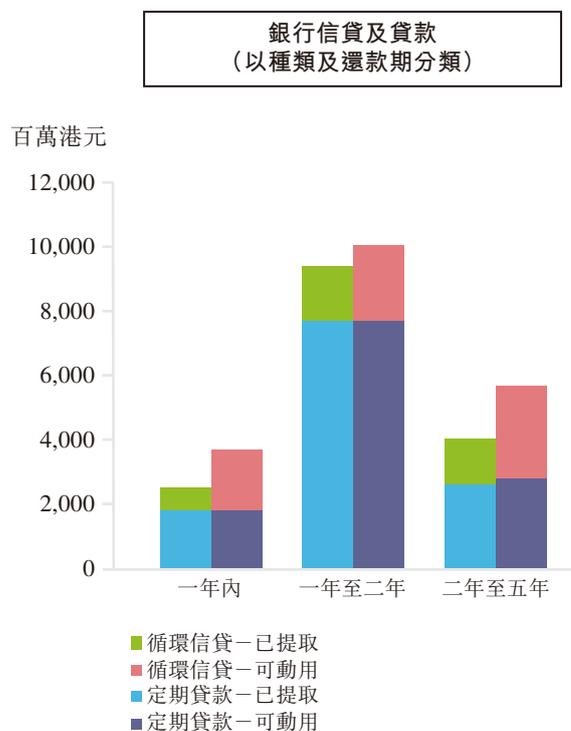
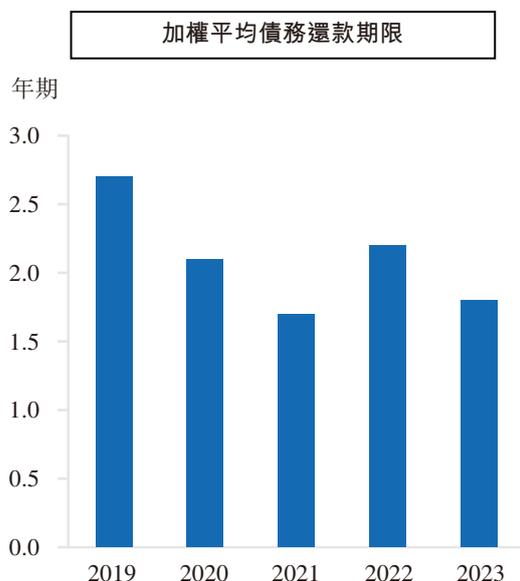


借貸總額及淨額



年內，本集團亦就其到期貸款進行再融資，有關融資以港元、英鎊、歐元及日圓計值，新到期期限為3年。本年度平均債務到期期限由2.2年減少至1.8年。

由於平均借貸淨額增加及全球利率上升，2023年淨利息支付增加至708百萬港元(2022年：283百萬港元)。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1.34倍(2022年：0.8倍)



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

於2023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：

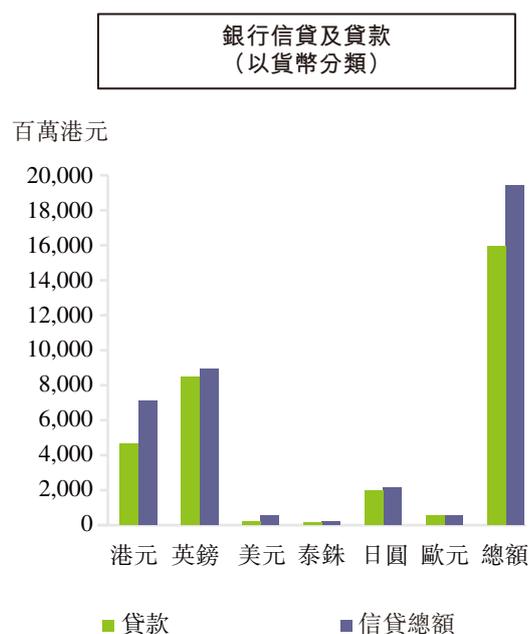
百萬港元	2023					2022	
	香港	其他 亞洲地區	美國	歐洲	英國	總值	總值
已併入綜合財務狀況表總借貸	4,604	2,146	217	518	8,429	15,914	15,192
本集團應佔總借貸(並未併入 綜合財務狀況表)*：							
上海半島酒店(50%)	-	524	-	-	-	524	545
比華利山半島酒店(20%)	-	-	171	-	-	171	178
巴黎半島酒店(20%)	-	-	-	393	-	393	378
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	524	171	393	-	1,088	1,101
已併入及並未併入綜合財務 狀況表總借貸	4,604	2,670	388	911	8,429	17,002	16,293

* 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。

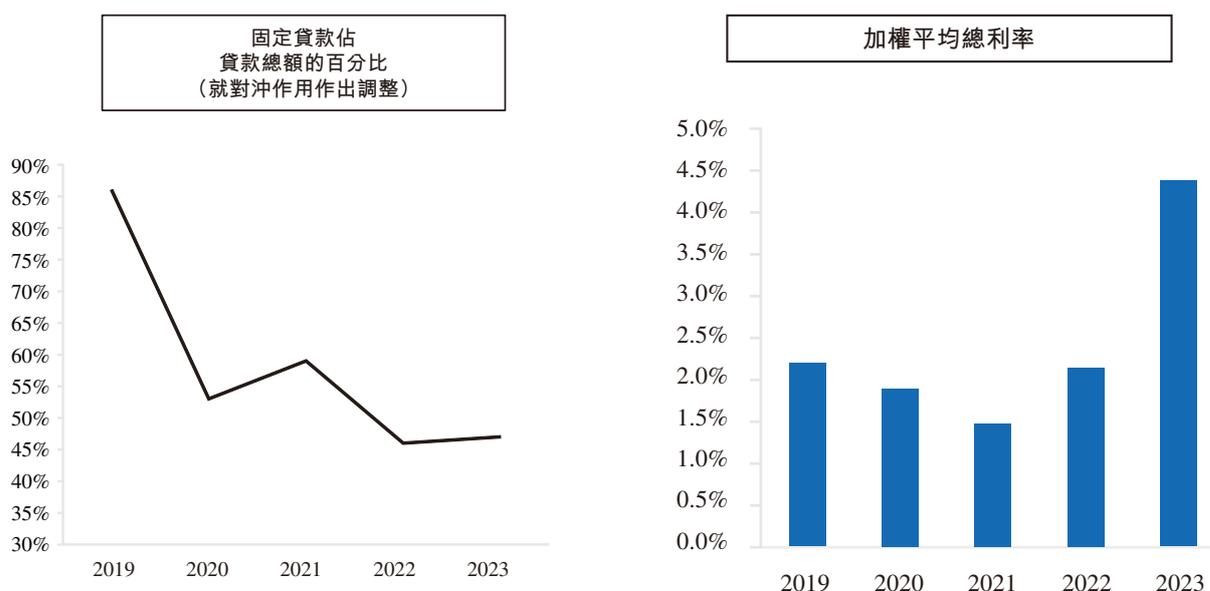
所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。於2023年12月31日，英鎊、港元及日圓借貸分別佔集團借貸總額的53%、29%及12%。其餘借貸為本集團旗下公司的其他當地貨幣。



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2023年12月31日為47% (2022年：46%)。本年度加權平均總利率由2.15%上升至4.38%。



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2023年12月31日有名義金額總值5,504百萬港元之衍生工具(2022年：5,406百萬港元)進行交易。

綜合損益表(百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2023	2022
收入	2	8,112	4,198
銷貨成本		(2,435)	(352)
員工薪酬及相關費用		(2,462)	(1,966)
租金及水電		(492)	(370)
其他營業費用		(1,625)	(1,111)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,098	399
折舊及攤銷		(520)	(452)
營業盈利／(虧損)		578	(53)
利息收入		21	6
融資費用		(314)	(204)
淨融資費用		(293)	(198)
淨融資費用後盈利／(虧損)		285	(251)
應佔合資公司業績	9	(166)	(54)
應佔聯營公司業績	10	(18)	(11)
投資物業公允價值增值／(減值)		186	(152)
除稅項前盈利／(虧損)		287	(468)
稅項			
本期稅項	3	(118)	(48)
遞延稅項	3	(21)	31
本年度盈利／(虧損)		148	(485)
盈利／(虧損)歸於：			
本公司股東		146	(488)
非控股股東權益		2	3
本年度盈利／(虧損)		148	(485)
每股盈利／(虧損)，基本及攤薄(港元)	4	0.09	(0.30)

綜合全面收益表(百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2023	2022
本年度盈利／(虧損)	<u>148</u>	<u>(485)</u>
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	247	(387)
－合資公司的財務報告	(46)	(144)
－聯營公司的財務報告及借予聯營公司貸款	11	(29)
－酒店經營權及商標	<u>16</u>	<u>(26)</u>
	228	(586)
現金流量對沖：		
－公允價值的有效部分變動	13	280
－由權益轉撥至損益表	<u>(120)</u>	<u>(22)</u>
	(107)	258
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	-	63
重新計算既定收益退休金承擔淨額	<u>(4)</u>	<u>4</u>
	(4)	67
其他全面收入	<u>117</u>	<u>(261)</u>
本年度全面收入總額	<u>265</u>	<u>(746)</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	263	(749)
非控股股東權益	<u>2</u>	<u>3</u>
本年度全面收入總額	<u>265</u>	<u>(746)</u>

綜合財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日
非流動資產			
投資物業		33,170	32,895
其他物業、廠房及設備		15,662	14,235
		<u>48,832</u>	<u>47,130</u>
合資公司權益	7		
聯營公司權益	9	1,529	1,372
酒店經營權及商標	10	448	459
衍生金融工具	11	459	456
遞延稅項資產	12	218	334
		151	148
		<u>51,637</u>	<u>49,899</u>
流動資產			
供出售的持有／發展中物業	8	4,382	5,169
衍生金融工具	12	2	15
存貨		114	87
應收貿易賬項及其他應收款項	13	853	826
銀行存款及現金	14(a)	881	585
		<u>6,232</u>	<u>6,682</u>
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(1,950)	(1,684)
帶利息貸款	16	(2,504)	(4,544)
本期稅項		(102)	(22)
租賃負債	17	(149)	(165)
		<u>(4,705)</u>	<u>(6,415)</u>
淨流動資產		<u>1,527</u>	<u>267</u>
資產總值減流動負債		<u>53,164</u>	<u>50,166</u>
非流動負債			
帶利息貸款	16	(13,410)	(10,648)
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(113)	(96)
既定收益退休金承擔淨額		(20)	(18)
遞延稅項負債		(658)	(657)
租賃負債	17	(2,584)	(2,627)
		<u>(16,785)</u>	<u>(14,046)</u>
淨資產		<u>36,379</u>	<u>36,120</u>
股本及儲備			
股本	18	5,837	5,837
儲備		30,442	30,179
本公司股東應佔權益總額		<u>36,279</u>	<u>36,016</u>
非控股股東權益		100	104
權益總額		<u>36,379</u>	<u>36,120</u>

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2022年1月1日	5,837	29	76	30,820	30,925	36,762	103	36,865
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日及 2023年1月1日的結餘	5,837	290	(443)	30,332	30,179	36,016	104	36,120
2023年的權益變動：								
本年度盈利	-	-	-	146	146	146	2	148
其他全面收入	-	(107)	224	-	117	117	-	117
本年度全面收入總額	-	(107)	224	146	263	263	2	265
支付股息予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
於2023年12月31日的結餘	5,837	183	(219)	30,478	30,442	36,279	100	36,379

綜合現金流量表 (百萬港元)

		截至12月31日止年度	
	附註	2023	2022
營業項目			
淨融資費用後盈利／(虧損)		285	(251)
調整：			
折舊	7(a)	506	439
酒店經營權攤銷	11	14	13
利息收入		(21)	(6)
融資費用		314	204
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,098	399
已售倫敦半島住宅公寓的成本		1,999	–
存貨增加		(28)	(15)
應收貿易賬項及其他應收款項增加		(36)	(66)
應收合資公司款項減少		–	62
應付貿易賬項及其他應付款項增加		402	108
		2,337	89
營運產生的現金收入		3,435	488
支付淨稅項：			
香港利得稅		(11)	(61)
海外稅項		(17)	(10)
營業項目的淨現金收入		3,407	417
投資項目			
倫敦及仰光半島酒店項目的資本開支		(1,862)	(2,174)
山頂纜車升級工程的資本開支		(68)	(161)
伊斯坦堡半島酒店合資公司的資本注資		(369)	(278)
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		(314)	(200)
仰光半島酒店非控股股東注入的現金		–	4
聯營公司收款		10	21
償還上海半島酒店合資公司的股東貸款		–	63
投資項目的淨現金支出		(2,603)	(2,737)
融資項目			
提取定期貸款		2,139	7,848
償還定期貸款		(1,631)	(6,231)
循環貸款淨(減少)／增加		(154)	1,294
存放存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額		(146)	(2)
支付利息及其他融資費用		(731)	(289)
利息收入		23	6
支付租賃租金的資本部分		(27)	(31)
支付租賃租金的利息部分		(121)	(136)
支付股息予非控股股東		(6)	(6)
融資項目的淨現金(支出)／收入		(654)	2,453
現金及現金等價物淨增加		150	133
於1月1日的現金及現金等價物		570	466
匯率變動的影響		–	(29)
於12月31日的現金及現金等價物	14(a)	720	570

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2023年及2022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2022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2023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(包括出售住宅公寓)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2023年及2022年12月31日止年度按業務分部劃分的收入載列如下：

	2023				2022			
	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
酒店								
– 客房	–	2,063	–	2,063	–	1,284	–	1,284
– 餐飲	1,215	–	–	1,215	892	–	–	892
– 商場及辦公室	–	31	498	529	–	36	496	532
– 其他	256	111	–	367	207	80	–	287
	<u>1,471</u>	<u>2,205</u>	<u>498</u>	<u>4,174</u>	<u>1,099</u>	<u>1,400</u>	<u>496</u>	<u>2,995</u>
商用物業								
– 商用物業	–	41	373	414	–	47	355	402
– 辦公室	–	13	86	99	–	10	85	95
– 商場及其他	191	30	78	299	89	33	67	189
– 住宅公寓的出售	2,298	–	–	2,298	–	–	–	–
	<u>2,489</u>	<u>84</u>	<u>537</u>	<u>3,110</u>	<u>89</u>	<u>90</u>	<u>507</u>	<u>686</u>
會所與服務								
– 高爾夫球會	140	87	–	227	117	86	–	203
– 經營山頂纜車	221	–	–	221	29	–	–	29
– 半島商品	316	–	–	316	244	–	–	244
– 其他	59	5	–	64	37	4	–	41
	<u>736</u>	<u>92</u>	<u>–</u>	<u>828</u>	<u>427</u>	<u>90</u>	<u>–</u>	<u>517</u>
				<u>8,112</u>				<u>4,198</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：

	2023	2022
本期稅項—香港利得稅		
本年度稅項撥備	87	42
以往年度撥備超額	(4)	(9)
	<u>83</u>	<u>33</u>
本期稅項—海外		
本年度稅項撥備	36	13
以往年度撥備(超額)/不足	(1)	2
	<u>35</u>	<u>15</u>
	<u>118</u>	<u>48</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	(4)	(1)
有關其他暫時差額的遞延稅項 負債淨額增加/(減少)	25	(30)
	<u>21</u>	<u>(31)</u>
總計	<u>139</u>	<u>17</u>

2023年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5%(2022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. 每股盈利/(虧損)

(a) 每股盈利/(虧損)—基本

	2023	2022
本公司股東應佔盈利/(虧損)(百萬港元)	146	(488)
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,649	1,649
每股盈利/(虧損)(港元)	<u>0.09</u>	<u>(0.30)</u>

(b) 每股盈利—攤簿

截至2023年及2022年12月31日止年度並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利/(虧損)與每股基本盈利/(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) 本年度應付本公司股東股息

	2023	2022
無已宣派及支付中期股息(2022年：無)	-	-
報告期間結束後建議分派每股8港仙 末期股息(2022年：無)	<u>132</u>	-
	<u>132</u>	-

報告期間結束後建議分派的末期股息並未在報告期結束時確認作負債。

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2023年及2022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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
須匯報分部收入*	<u>4,174</u>	<u>2,995</u>	<u>3,110</u>	<u>686</u>	<u>828</u>	<u>517</u>	<u>8,112</u>	<u>4,198</u>
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的須匯報								
分部營業盈利	633	238	642	279	115	1	1,390	518
折舊及攤銷	<u>(412)</u>	<u>(390)</u>	<u>(18)</u>	<u>(22)</u>	<u>(90)</u>	<u>(40)</u>	<u>(520)</u>	<u>(452)</u>
未計開業前及項目費用及非經常性費用的								
分部營業盈利/(虧損)	<u>221</u>	<u>(152)</u>	<u>624</u>	<u>257</u>	<u>25</u>	<u>(39)</u>	<u>870</u>	<u>66</u>
開業前及項目費用及其他非經常性費用	<u>(292)</u>	<u>(119)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(292)</u>	<u>(119)</u>
分部營業盈利/(虧損)	<u>(71)</u>	<u>(271)</u>	<u>624</u>	<u>257</u>	<u>25</u>	<u>(39)</u>	<u>578</u>	<u>(53)</u>

由於本年度綜合分部營業盈利與綜合損益表中呈列的營業盈利/(虧損)相同，因此並無呈列綜合分部營業盈利/(虧損)與綜合損益表中除稅項前盈利/(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2023年及2022年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	附註	2023	2022
須匯報分部資產			
酒店		28,756	26,907
商用物業		26,654	27,410
會所與服務		<u>1,207</u>	<u>1,182</u>
		<u>56,617</u>	<u>55,499</u>
不予分類資產			
衍生金融工具	12	220	349
遞延稅項資產		151	148
銀行存款及現金	14(a)	<u>881</u>	<u>585</u>
綜合資產總值		<u>57,869</u>	<u>56,581</u>

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) 本集團供出售的持有／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	
	2023	2022	2023	2022
香港	2,272	1,607	31,738	31,632
其他亞洲地區*	1,695	1,012	5,088	5,322
美國和歐洲	4,145	1,579	18,824	17,632
	8,112	4,198	55,650	54,586

* 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	持作自用的 酒店及 其他建築物	汽車、廠房 及設備	未竣工 工程	小計	投資物業	總計
成本或估值：								
於2022年1月1日	695	3,133	8,609	4,929	6,378	23,744	33,077	56,821
匯兌調整	(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>
代表：								
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>
於2023年1月1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>
匯兌調整	4	(31)	21	5	231	230	7	237
增置	-	30	67	157	1,402	1,656	82	1,738
出售	-	-	(1)	(9)	-	(10)	-	(10)
轉撥	-	-	5,603	1,951	(7,554)	-	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	186	186
於2023年12月31日	<u>683</u>	<u>2,884</u>	<u>13,937</u>	<u>7,718</u>	<u>995</u>	<u>26,217</u>	<u>33,170</u>	<u>59,387</u>
代表：								
成本	683	2,884	13,937	7,718	995	26,217	-	26,217
估值-2023年	-	-	-	-	-	-	33,170	33,170
	<u>683</u>	<u>2,884</u>	<u>13,937</u>	<u>7,718</u>	<u>995</u>	<u>26,217</u>	<u>33,170</u>	<u>59,387</u>
累計折舊及減值虧損：								
於2022年1月1日	254	363	4,547	4,153	679	9,996	-	9,996
匯兌調整	(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>
於2023年1月1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>
匯兌調整	1	(8)	(18)	(22)	-	(47)	-	(47)
年內計提	-	47	171	288	-	506	-	506
出售時撥回	-	-	(1)	(9)	-	(10)	-	(10)
於2023年12月31日	<u>247</u>	<u>431</u>	<u>4,695</u>	<u>4,503</u>	<u>679</u>	<u>10,555</u>	<u>-</u>	<u>10,555</u>
賬面淨值：								
於2023年12月31日	<u>436</u>	<u>2,453</u>	<u>9,242</u>	<u>3,215</u>	<u>316</u>	<u>15,662</u>	<u>33,170</u>	<u>48,832</u>
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>

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

年內增置的固定資產包括倫敦半島酒店的發展成本1,387百萬港元。倫敦半島酒店於2023年9月12日試業開幕。因此，倫敦半島酒店的未竣工工程已轉至持作自用的酒店及其他建築物及汽車、廠房及設備。

截至2023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。

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2023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。

(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)及倫敦的酒店(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。

7. 投資物業及其他物業、廠房及設備(百萬港元)續

(c) 使用權資產續

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	2023	2022
分類為租賃作自用的物業，按折舊成本列賬	2,453	2,493
包含在未竣工工程	117	117
	<u>2,570</u>	<u>2,610</u>

8. 供出售的持有／發展中物業(百萬港元)

	2023	2022
於1月1日	5,169	4,954
增置	922	760
銷貨成本	(1,999)	—
匯兌調整	290	(545)
於12月31日	<u>4,382</u>	<u>5,169</u>

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

年內，共有10套半島住宅公寓移交予買家，相關存貨帳面值為1,999百萬港元，並已於綜合損益表中列作銷貨成本。

截至2023年12月31日，本集團已與第三方買家簽訂合約，預售另外8套半島住宅公寓。然而，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)

	2023	2022
應佔淨資產	1,071	914
借予上海外灘半島酒店有限公司貸款	458	458
	<u>1,529</u>	<u>1,372</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(PSW)	法團公司	中國	117,500,000美元 (2022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	4,473,197,428 土耳其里拉 (2022年12月31日： 2,390,697,428 土耳其里拉)	50%	酒店投資

(b) 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(1,341百萬港元)初始信貸額的抵押品(2022年：1,220百萬人民幣(1,366百萬港元))。於2023年12月31日，已提取貸款為954百萬人民幣(1,048百萬港元)(2022年：974百萬人民幣(1,090百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,156百萬人民幣(2,369百萬港元)(2022年：2,348百萬人民幣(2,628百萬港元))。

(c) 以下為本集團擁有50%股權的合資公司的整體財務資料概要：

	2023	2022
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<u>63</u>	<u>68</u>
扣除非營業項目前淨營業虧損	(264)	(73)
扣除稅項後非營業項目：		
扣除稅項後上海外灘半島酒店有限公司 商場的未變現重估虧損	(29)	(7)
PIT開業前費用	(38)	(28)
扣除非營業項目後淨虧損	<u>(331)</u>	<u>(108)</u>
本集團應佔合資公司的業績	<u>(166)</u>	<u>(54)</u>

10. 聯營公司權益 (百萬港元)

	2023	2022
聯營公司權益	448	459

(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 413 百萬港元 (2022 年：426 百萬港元)。該等貸款乃按本集團於 19 Holding 持有的股權比例提供，按 2.9% 的利率計息 (2022 年：3.25%)，於 2027 年 12 月償還。
- (c) Majestic 已將其酒店物業抵押，作為 227 百萬歐元 (1,963 百萬港元) (2022 年：227 百萬歐元 (1,887 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2023 年 12 月 31 日，已提取貸款為 227 百萬歐元 (1,963 百萬港元) (2022 年：227 百萬歐元 (1,887 百萬港元))。於 2023 年 12 月 31 日，該已抵押資產的賬面淨值為 476 百萬歐元 (4,116 百萬港元) (2022 年：495 百萬歐元 (4,114 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 110 百萬美元 (858 百萬港元) (2022 年：114 百萬美元 (889 百萬港元)) 信貸額的抵押品。於 2023 年 12 月 31 日，已提取貸款為 110 百萬美元 (858 百萬港元) (2022 年：114 百萬美元 (889 百萬港元))。該已抵押資產的賬面淨值為 33 百萬美元 (257 百萬港元) (2022 年：33 百萬美元 (260 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：

	2023	2022
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	236	223
來自持續經營業務的淨虧損	(91)	(58)
本集團應佔聯營公司的業績	(18)	(11)

11. 酒店經營權及商標 (百萬港元)

	2023	2022
成本		
於1月1日	676	694
增置	-	12
匯兌調整	20	(30)
於12月31日	696	676
累計攤銷		
於1月1日	(220)	(211)
匯兌調整	(3)	4
年內攤銷	(14)	(13)
於12月31日	(237)	(220)
賬面淨值	459	456

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)

	2023		2022	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	220	—	349	—
	<u>220</u>	<u>—</u>	<u>349</u>	<u>—</u>
減：一年內清償部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	(2)	—	(15)	—
	<u>(2)</u>	<u>—</u>	<u>(15)</u>	<u>—</u>
一年後清償部分	<u>218</u>	<u>—</u>	<u>334</u>	<u>—</u>

13. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	2023	2022
應收貿易賬項	409	345
租約按金、預付費用及其他應收款項	390	397
合約資產	50	72
可收回稅項	4	12
	<u>853</u>	<u>826</u>

合約資產指倫敦半島住宅公寓的預付佣金，預期一年內收回或確認於綜合損益表。

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178百萬港元(2022年：177百萬港元)。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：

	2023	2022
本期	344	298
逾期少於一個月	22	22
逾期一至三個月	15	9
逾期超過三個月但少於12個月	28	16
逾期金額	65	47
	<u>409</u>	<u>345</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

	2023	2022
帶利息銀行存款	408	361
銀行存款及現金	473	224
銀行存款及現金總額	881	585
減：存款期為3個月或以上的銀行存款	(161)	(15)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	720	570

於報告期間結束時的銀行存款及現金(包括帶利息銀行存款)包括海外附屬公司持有的332百萬港元(2022年：279百萬港元)，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	租賃負債	衍生 金融工具	應付利息	總計
於2022年1月1日	13,379	3,103	(38)	11	16,455
<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)	-	-	(255)	(289)
支付租賃租金的利息部分	-	(136)	-	-	(136)
支付租賃租金的資本部分	-	(31)	-	-	(31)
<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日及 2023年1月1日	15,192	2,792	(349)	23	17,658
<u>融資現金流的變動</u>					
提取定期貸款	2,139	-	-	-	2,139
償還定期貸款	(1,631)	-	-	-	(1,631)
循環貸款淨減少	(154)	-	-	-	(154)
支付利息及其他融資費用	(21)	-	-	(710)	(731)
支付租賃租金的利息部分	-	(27)	-	-	(27)
支付租賃租金的資本部分	-	(121)	-	-	(121)
<u>公允價值的變動</u>					
公允價值的有效部分變動	-	-	129	-	129
<u>其他變動</u>					
匯兌差額	362	(36)	-	-	326
融資費用	27	107	-	184	318
資本化貸款成本	-	29	-	546	575
其他營運資金的變動	-	(11)	-	-	(11)
於2023年12月31日	15,914	2,733	(220)	43	18,470

15. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	2023	2022
應付貿易賬項	169	137
應付利息	43	23
應付物業、廠房及設備及供出售的 發展中物業款項	264	398
租客按金	339	279
賓客按金及禮券	203	181
其他應付款項	1,045	762
按攤銷成本計量的金融負債	2,063	1,780
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(113)	(96)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,950	1,684

於2023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209百萬港元(2022年：175百萬港元)。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：

	2023	2022
少於三個月	137	125
三至六個月	28	5
超過六個月	4	7
	169	137

16. 帶利息貸款(百萬港元)

	2023	2022
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環信貸	19,160	18,659
未承諾貸款額(包括銀行透支)	232	413
	<u>19,392</u>	<u>19,072</u>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環信貸	15,801	15,098
未承諾貸款額(包括銀行透支)	156	142
	<u>15,957</u>	<u>15,240</u>
減：未攤銷融資費用	(43)	(48)
	<u>15,914</u>	<u>15,192</u>
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	2,504	4,544
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	—	—
	<u>2,504</u>	<u>4,544</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	9,414	1,067
二至五年	4,039	9,629
五年以上	—	—
	<u>13,453</u>	<u>10,696</u>
減：未攤銷融資費用	(43)	(48)
長期銀行貸款的非流動部分	13,410	10,648
帶利息貸款總額	<u>15,914</u>	<u>15,192</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。

於2023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6,885百萬港元(2022年：6,844百萬港元)及6,247百萬港元(2022年：3,654百萬港元)。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：

	2023	2022
<u>賬面值</u>		
流動部分	149	165
非流動部分	2,584	2,627
	<u>2,733</u>	<u>2,792</u>
<u>合約未貼現現金流出</u>		
一年內	149	165
一年後但二年內	144	149
二年後但五年內	287	289
五年後	11,743	11,715
	<u>12,323</u>	<u>12,318</u>

18. 股本

	2023		2022	
	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2023年及2022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：

	2023			2022		
	已訂約	已授權惟 未訂約	總計	已訂約	已授權惟 未訂約	總計
資本承擔：						
現有物業	109	646	755	40	484	524
新項目	43	1,491	1,534	198	2,797	2,995
	152	2,137	2,289	238	3,281	3,519
本集團應佔的合資公司及 聯營公司資本承擔	105	67	172	235	149	384
	257	2,204	2,461	473	3,430	3,903

20. 或有負債

董事認為，於2023年及2022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及指引，該等準則及指引於本集團本會計期間首次生效：

- 香港財務報告準則第17條，*保險合約*
- 香港會計準則第8條的修訂：*會計政策、會計估計的變更以及差錯：會計估計的定義*
- 香港會計準則第1條的修訂：*財務報告的呈報及香港財務報告準則實務報告第2號：作出重大性判斷：會計政策之披露*
- 香港會計準則第12條的修訂：*利得稅：源自單一交易的資產及負債的相關遞延稅項*
- 香港會計準則第12條的修訂：*利得稅：國際稅務改革—第二支柱規則範本*
- 香港會計師指引：*香港取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響*

除下文所述者外，上述會計政策變動對本集團財務報告並無重大影響。

21. 會計政策變動^續

香港會計準則第12條的修訂：利得稅：源自單一交易的資產及負債的相關遞延稅項

自2023年1月1日起，本集團已採納源自單一交易的資產及負債的相關遞延稅項－香港會計準則第12條的修訂，該修訂規定實體對初始確認時產生等額應課稅及可扣減暫時性差異的交易(例如承租人的租賃及棄置義務)確認相關遞延所得稅資產及負債。

本集團此前就租賃遞延稅項入賬，所得結果與採納修訂的結果相似，遞延稅項資產或負債按淨額確認。採納該等修訂後，本集團已就其租賃負債確認單獨遞延稅項資產以及就使用權資產確認遞延稅項負債。

然而，此舉概無對財務狀況表產生影響，原因是該等結餘根據香港會計準則第12條第74段符合資格用作抵銷。該變動並無對2022年1月1日的期初保留盈利產生影響。

企業管治及公司其他資料

企業管治

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

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

聯交所上市規則附錄C1企業管治守則(管治守則)構成香港上海大酒店企業管治守則(香港上海大酒店守則)的基礎。董事局認同管治守則的相關原則，該等原則已應用於本公司的企業管治架構及常規，詳情載於2023年報的管治章節。本公司於2023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

今年是集團推出可持續發展策略「尊尚傳承2030願景」(2030願景)的第十年，這項策略將企業責任及可持續發展融入更廣泛的業務策略之中，務求發揮我們的業務優勢，專注於需要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，包括(i)提升賓客體驗；(ii)讓員工各展所長；及(iii)令所屬社區更豐盛，致力解決業務和社會上的關鍵議題，並以10個發展目標作為實現「2030願景」的基礎。詳情請參閱我們在網上發布的2023企業責任及可持續發展報告。

企業責任及可持續發展報告遵循上市規則附錄C2環境、社會及管治報告指引(ESG指引)所載條文編製。為深入討論行業特定行業主題及其他可持續發展議題的國際最佳常規，企業責任及可持續發展報告亦參考全球報告倡議組織的可持續發展報告標準(GRI標準)、氣候相關財務披露工作小組(TCFD)的建議、可持續發展會計準則委員會(SASB)，以及國際可持續發展準則理事會(ISSB)的國際財務報告準則第2號—氣候相關披露要求(ISSB氣候準則)編製，香港聯交所亦參考ISSB氣候準則以加強氣候相關披露提供資訊。畢馬威會計師事務所獲委託，就本報告所選資料執行了有限保證的鑒證業務工作，並就此作出獨立總結。企業責任及可持續發展報告，連同2023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2023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

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

所有董事確認於2023年內完全遵守標準守則及證券守則所載的規定準則。

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

末期股息

董事局建議就截至2023年12月31日止年度派發末期股息，每股8港仙(2022年：零)。倘於2024年5月8日舉行的股東周年大會(股東周年大會)上獲股東通過，有關股息將於2024年6月20日派發予於2024年5月17日名列股東名冊的股東。

建議的末期股息將提供以股代息選擇，股東可選擇以新繳足股份形式代替現金收取全部或部分末期股息。依據此項以股代息計劃發行的新股，須待聯交所上市委員會批准後方可上市買賣。

載有關於以股代息計劃詳情的通函及以股代息選擇表格，將於2024年5月22日寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

有關出席股東周年大會及於會上發言及投票之權利：

最後遞交轉讓文件時間	2024年5月2日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2024年5月3日至5月8日(包括首尾兩天)
記錄日期	2024年5月8日
股東周年大會	2024年5月8日

有關收取末期股息之權利：

除息日期	2024年5月10日
最後遞交轉讓文件時間	2024年5月13日下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2024年5月14日至5月17日(包括首尾兩天)
記錄日期	2024年5月17日
遞交以股代息選擇表格截止日期	2024年6月11日下午4時30分
末期股息派息日期	2024年6月20日

於暫停辦理股份過戶登記手續期間，將暫停辦理所有股份轉讓手續。如欲獲得出席股東周年大會及於會上發言及投票、或欲獲派末期股息之權利，須於上述最後遞交轉讓文件時間前，將所有轉讓文件連同有關的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至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2024年5月8日正午12時假座香港半島酒店舉行。2023年報將約於2024年3月28日上載本公司及聯交所網站，並約於2024年4月12日連同股東周年大會通告寄予各股東。

承董事局命
執行董事兼公司秘書
廖宜菁

香港，2024年3月19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

企業及管治總裁
廖宜菁

財務總裁
Keith James Robertson

非執行董事
利約翰
高富華
陸士傑
斐歷嘉道理
龔兆朗

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