



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

致：各金融／財經／地產／旅遊版編輯

即時發布

2022年3月16日

## 香港上海大酒店有限公司 截至2021年12月31日全年業績

### 摘要

- 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。

# 香港上海大酒店有限公司2021年全年業績

香港，2022年3月16日

香港上海大酒店有限公司欣然公布2021年之全年業績，包括董事總經理及行政總裁郭敬文先生之行政總裁報告及策略回顧以及集團營運業績回顧。

## 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
	百萬港元	按港元計	貨幣計
<b>綜合酒店</b>			
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%
<b>非綜合酒店</b>			
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。

## 有關香港上海大酒店有限公司(香港上海大酒店)

香港上海大酒店有限公司於1866年註冊成立，為香港聯合交易所上市公司(00045)。香港上海大酒店乃一間集團的控股公司，集團持有、發展並管理位於亞洲、美國及歐洲主要地點的豪華酒店、商用及住宅物業，並提供旅遊及休閒、會所管理及其他服務。半島酒店集團由香港半島酒店、上海半島酒店、王府半島酒店、東京半島酒店、曼谷半島酒店、馬尼拉半島酒店、紐約半島酒店、芝加哥半島酒店、比華利山半島酒店及巴黎半島酒店組合而成。現正發展中的項目包括倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店。集團旗下物業包括香港的淺水灣綜合項目、山頂凌霄閣及聖約翰大廈、越南胡志明市的The Landmark及法國巴黎的21 avenue Kléber。集團旗下會所與服務包括香港山頂纜車、加州喀麥爾鶉園高爾夫球會、香港的半島會所管理及顧問服務、半島商品及大班洗衣。

### 如有查詢，請聯絡：

香港上海大酒店有限公司

集團企業事務總經理

**莫凱琳**

電話：(852) 2840 7152

電郵：lynnemulholland@peninsula.com

網站：www.hshgroup.com

www.peninsula.com

香港上海大酒店有限公司

企業事務高級經理

**劉莉**

電話：(852) 2840 7743

電郵：lilianlau@peninsula.com

網站：www.hshgroup.com

www.peninsula.com