



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED
香港上海大酒店有限公司

致：各金融／財經／地產／旅遊版編輯

即時發布

2023年3月15日

香港上海大酒店有限公司
截至2022年12月31日全年業績

摘要

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

香港上海大酒店有限公司2022年全年業績

香港，2023年3月15日

香港上海大酒店有限公司欣然公布2022年之全年業績，包括董事總經理及行政總裁郭敬文先生之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. 走出新冠疫情危機

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

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

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

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

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

2. 企業文化、願景及發展策略

香港上海大酒店有限公司秉承超過155年的的傳統，自1866年創立以來，我們在香港以及世界各地市場曾經歷多次影響深遠的政治和經濟變動，惟本公司始終秉承以下的核心理念和價值觀：

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

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

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

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

上述策略奠定了本集團建立和維持全球聞名的豪華酒店品牌，並穩佔業界領先地位。

3. 業務概覽

本集團目前在香港、上海、北京、東京、紐約、芝加哥、比華利山、巴黎、伊斯坦堡、曼谷和馬尼拉擁有及經營11間半島酒店，而倫敦半島酒店亦將於2023年內的稍後時間開業。多年以來，我們持續作出重大投資提升這些物業的質素和狀態，例如先後於2014年、2016年及2017年完成香港半島酒店、芝加哥半島酒店及王府半島酒店的龐大翻新工程。2021年，我們為香港的半島商場進行龐大翻新工程，務求為本地賓客提供高級時尚生活用品及零售產品。

我們的策略是每個城市只營運一間半島酒店，而且也有實力放眼於長遠的房地產資本增值。集團旗下的酒店均被視為所在城市的標誌性資產，其價值也會隨著年月上升，與此同時，作為酒店綜合項目一部分的購物商場或住宅公寓亦會帶來額外回報。我們與共同擁有資產的夥伴建立長期合作關係，這些夥伴同樣重視建立優質長期資產的裨益。集團的目標，是建立一群願意支付較高費用以享受尊尚產品和服務的長年忠實客戶基礎。為達到此目標，我們會提供卓越而細緻的個人化服務作招徠。

集團的商用物業分部亦採取相若的投資策略，憑藉優質地段物業創造長遠回報。我們擁有港島南區淺水灣綜合項目等豪華住宅物業，並出租半島酒店、淺水灣影灣園商場及山頂凌霄閣的商用空間。凌霄閣的摩天台428可供遊客飽覽香港全景，極受遊客歡迎，成為集團的收入來源。同時，我們亦在香港、巴黎和胡志明市擁有多個商用物業。

半島商品有限公司負責開發及分銷半島品牌的商品，包括馳名的半島月餅、精製手工巧克力及頂級茶葉。我們在中國、亞洲及美國主要大城市開設半島精品店，包括於2022年12月重新開業的香港國際機場半島精品店，以及數個設於半島酒店的精品店。於2022年，我們開設了新的臨時概念店，同時網上業務在年內亦表現優秀。我們計劃進一步擴展業務，尤其是拓展中國內地市場。

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

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

4. 項目最新進展

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

倫敦半島酒店

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

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

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

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

伊斯坦堡半島酒店

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

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

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

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

仰光半島酒店

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

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

5. 財務業績及財務規劃

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

有賴我們持續投資及提升物業資產質素，本公司的重估每股淨資產值在過去20年內增長超過一倍，於2022年達到每股24.46港元。

我們現正投資於未來，明年的重點工作是確保倫敦和伊斯坦堡兩間全新的半島酒店發展項目順利落成。這些項目需要龐大的資本投入，連同已竣工的山頂纜車項目在內，預計未來兩年所需資金為39億港元。有鑒於此，我們將繼續審慎監控公司的財務狀況，並持續積極主動估算未來資金的需要。

我們維持充足的現金儲備，並獲主要金融機構批出充裕借貸額度，確保公司有充足資金推行發展項目。目前，我們的淨債務與總資產比率為26%，計及需要承擔的新開發項目等財務責任，這屬於可以接受的水平。隨著香港與內地恢復通關、歐美酒店業持續復甦，以及售出的倫敦住宅公寓陸續交收，預期集團來年可減少負債率。

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

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

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

6. 推動業務發展

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

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

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

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

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

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

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

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

7. 風險管理

鑒於酒店業具有不可預測性，在11個不同司法管轄區經營業務需要採取靈活而慎重的風險管理方式。由財務總裁擔任主席的集團風險管理委員會定期檢討各營運單位及新發展項目的風險記錄冊，並監察集團主要及潛在的風險。我們會評估主要風險及進行監管，並採用五步風險管理方法，確保風險評估程序及內部監控運作與時並進。

2022年，正當我們走出疫情陰霾之際，我們仍需應對其他問題，包括全球酒店業勞工短缺、通脹及能源成本飆升、地緣政治局勢緊張，以及網絡安全風險等持續威脅。同時，海平面上升等氣候變化風險亦成為了我們的關注焦點。集團風險管理委員會將繼續致力加強內部監控，以管理集團的策略風險。我們也會專注加強溝通，提升集團上下的風險監控意識和責任感，並進一步改進五步風險管理方法。

8. 培育人才

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

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

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

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

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

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

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

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

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

截至2022年12月31日，本集團聘有5,885名全職員工。

9. 疫情後的可持續尊尚傳承

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

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

10. 展望

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

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

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

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

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

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

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

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

營運業績回顧

業務表現

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

酒店分部

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

香港半島酒店

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

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

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

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

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

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

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

上海半島酒店

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

* 上海半島酒店於2022年4月至6月期間受到強制封控措施影響

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

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

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

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

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

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

王府半島酒店

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

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

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

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

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

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

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

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

東京半島酒店

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

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

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

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

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

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

曼谷半島酒店

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

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

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

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

馬尼拉半島酒店

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

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

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

紐約半島酒店

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

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

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

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

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

芝加哥半島酒店

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

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

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

團體業務表現良好，市內舉辦了多場大型會議，只是會議規模仍有待全面恢復。

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

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

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

比華利山半島酒店

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

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

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

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

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

巴黎半島酒店

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

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

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

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

商用物業分部

商用物業	收入		按年變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
淺水灣綜合項目	529	-2%	-2%
山頂凌霄閣	42	+6%	+6%
聖約翰大廈	48	-7%	-7%
The Landmark	39	+7%	+9%
21 avenue Kléber	21	-7%	+4%
上海半島酒店公寓	7	-2%	+2%

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

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

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

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

聖約翰大廈坐落於山頂纜車中環總站上蓋，提供卓越的辦公室空間。於2022年收入輕微下降，但仍維持92%出租率的穩定水平。

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

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

會所與服務分部

會所與服務	收入		變動
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
山頂纜車	29	+112%	+112%
鵝園高爾夫球會	203	+18%	+18%
半島會所管理及顧問服務	4	-8%	-8%
半島商品	244	-11%	-11%
大班洗衣	37	+5%	+5%

山頂纜車自1888年起經營至今，一直是香港最受歡迎的旅遊景點之一，在經過大型升級工程後，全新的第六代纜車於2022年8月正式投入營運。大型升級工程大幅提升了中環總站設施，新增設有上蓋的排隊等候區及娛樂設施，最多可容納1,300名乘客。新纜車的載客量由過往每班120名乘客增至最多210名，大大縮短訪客的輪候時間。於2022年12月2日，我們舉辦了盛大的山頂纜車啟用儀式。新一代山頂纜車自重新開放後一直廣受本地旅客歡迎。來年，隨著國際旅客開始重臨香港，我們對業務前景保持樂觀。

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

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

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

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

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

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

發展中項目

倫敦半島酒店

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

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

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

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

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

伊斯坦堡半島酒店

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

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

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

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

仰光半島酒店

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

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

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、紐約半島酒店、芝加哥半島酒店、比華利山半島酒店、倫敦半島酒店、巴黎半島酒店、伊斯坦堡半島酒店、曼谷半島酒店及馬尼拉半島酒店組合而成。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、加州喀麥爾鵝園高爾夫球會、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