



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

2019年3月14日

香港上海大酒店有限公司
截至2018年12月31日全年業績

摘要

主要財務業績

- 收入增加7%，達6,214百萬港元(2017年：5,782百萬港元)。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加9%，達1,550百萬港元(2017年：1,422百萬港元)
- 股東應佔盈利為1,243百萬港元(2017年：1,155百萬港元)，此金額已計入物業重估收益淨額523百萬港元(2017年：609百萬港元)
- 每股盈利0.78港元(2017年：0.73港元)
- 基本盈利*為765百萬港元(2017年：801百萬港元)，此金額已計入本集團應佔其位於上海的合資公司出售公寓的收益25百萬港元(2017年：150百萬港元)。不計此項收益，本集團的基本盈利上升14%至740百萬港元(2017年：651百萬港元)
- 我們的資產負債狀況維持穩健，淨債務與資產總值比率為12%，而現金利息保障倍數為12.8倍
- 末期股息為每股16港仙(2017年：每股16港仙)，2018年度派發之股息總額為每股21港仙(2017年：每股20港仙)
- 於2018年12月31日，股東資金為38,941百萬港元(2017年：38,175百萬港元)，即每股價值為24.14港元(2017年：每股24.02港元)

* 基本盈利並不包括未變現的物業重新估值變動的除稅後影響及其他非營業項目的影響。

香港上海大酒店有限公司2018年全年業績

香港，2019年3月14日－香港上海大酒店有限公司欣然公布2018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。

行政總裁策略回顧

1. 歷史、願景及發展策略

香港上海大酒店於1866年成立，擁有150多年的歷史，相信是世界上歷史最悠久並一直營運至今的酒店集團。本公司的旗艦酒店香港半島酒店於2018年慶祝創業90周年，本年報亦以此慶典為焦點主題。

在這悠長發展過程中，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

這些價值觀已昇華成為本公司精簡清晰的願景，而發展、擁有和經營少數享譽全球的頂級酒店，亦是本人出任集團行政總裁17年來一直堅守的經營理念。

當中的關鍵策略是堅持全資或合資持有每間酒店的股權，以便全權或與其他股東共同監察各酒店項目的設計、質素、營運和資本支出。因此，若非擁有酒店股東身份，我們亦無意只以管理合約方式經營酒店。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持續增長，為股東創造可觀回報。

上述策略奠定了本集團成為全球聞名的頂級豪華酒店品牌的根基，並持續穩佔業界領先地位。

2. 業務概覽

本集團目前在香港、上海、北京、東京、紐約、芝加哥、洛杉磯、巴黎、曼谷和馬尼拉等大城市擁有並經營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，最近期例子包括先後於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。全球10間半島酒店皆以一流服務為尊，得以在2019年2月全部榮獲《福布斯》五星評級，是全球唯一旗下所有酒店均獲此殊榮的酒店集團。

酒店分部於2018年取得佳績，當中香港半島酒店和東京半島酒店錄得強勁經營業績，而曼谷和巴黎半島酒店的業績則有好轉。本人欣然匯報，王府半島酒店和芝加哥半島酒店完成龐大翻新工程後收入均有所提升，而芝加哥半島酒店於2019年2月更獲《貓途鷹》網站(Tripadvisor)評為「美國最佳豪華酒店」第一位。此外，就其當地市場環境而言，上海、比華利山、紐約和馬尼拉的半島酒店業績亦令人滿意。

倫敦、伊斯坦堡和仰光三家半島酒店的建築工程進度理想，預計2019年6月可以舉行倫敦半島酒店平頂儀式。

本集團的商用物業分部，也採取類似的投資策略，力求以位置優越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。山頂凌霄閣的Sky Terrace 428可供遊客飽覽香港全景，極受遊客歡迎，成為集團額外的收入來源。

本集團的會所及服務分部旗下設有半島商品有限公司，既可擴闊收入來源，亦可提高我們品牌在半島酒店尚未進軍的市場的知名度。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。我們在亞洲及美國主要大城市、香港國際機場及部份半島酒店開設半島精品店，而香港、日本和台灣的顧客更可享受網上購物以及貨品送遞服務。

山頂纜車同屬會所及服務分部，由本集團經營達130年之久，是香港最歡迎的旅遊景點之一，每年吸引超過600萬名遊客。2018年10月山頂纜車的經營權獲批續期10年至2035年，山頂纜車改善工程亦得以展開，該項目涉資684百萬港元，計劃由公司內部全額出資，預期2021年完工。

在豪華酒店市場中擁有多元化的投資組合，有助降低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消酒店業務週期性波動。

3. 財務業績及財務規劃

我們身兼持有者和經營者身份的業務模式需要大量資本，但有助控制現有資產質素的提升及掌握投資新發展項目的時機，確保產品素質達到一致的最高標準，同時能為賓客提供度身訂造的獨特體驗。

本集團的資產收益隨著時間而增長，經營收益不斷上升，加上物業升值，可長遠為股東創造可觀的回報，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，如今物業估值已升至逾120億港元。

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由2002年的每股10.03港元增至2018年的每股26.46港元。

我們現正投資於未來，往後幾年的重點工作是確保倫敦、伊斯坦堡和仰光的半島酒店項目順利落成，山頂纜車升級工程亦能順利竣工。鑒於這些項目需要龐大資本投入，我們一直審慎監控公司的財務狀況，並制定穩健的資金管理策略，積極主動估算未來資金的需求。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，確保為公司有充足資金推行發展項目。目前，我們的淨負債與總資產比率為12%，計及預期需要承擔的新開發項目等財務責任，這屬於合理水平。

本人欣然宣佈，我們在2018年錄得理想業績，綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(包括本集團實際應佔其聯營公司及合資公司的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利)較去年增加6%至1,680百萬港元，股東應佔盈利淨額較去年增加8%至1,243百萬港元，當中包括重估本集團投資物業產生的增值523百萬港元(2017年：609百萬港元)。基本盈利為765百萬港元(2017年：801百萬港元)，其中包括集團於上海的合資公司應佔的出售公寓收益25百萬港元(2017年：150百萬港元)。剔除公司應佔的公寓已變現收益後，基本盈利較去年增加14%至740百萬港元。

年內，大部份投資新項目的現金來自營運資金，金額為1,383百萬港元，正常資本開支為426百萬港元，新項目的開支為1,208百萬港元。經計及所有資本開支、已支付的利息及股息後，本公司的淨現金流出為393百萬港元。

4. 推動業務發展

我們認為，就算時代變遷，豪華酒店的基本要素亦無改變。半島酒店的客房除了裝潢氣派華麗、空間寬敞舒適、設計優雅高貴以外，也具備完善的前堂和後堂設施，服務人員無微不至，致力為賓客提供尊貴細緻的個人化服務。半島的一流服務獲得知名刊物和機構的高度認可和讚譽。

我們一直堅守以人為本的信念，通過先進科技不斷改進賓客服務。我們的科技督導委員會職責範圍廣泛，包括研發「未來的酒店客房」概念、研究機器人和數據分析以及加強企業和創新精神。我們的內部研發部門專門負責設計客房科技，並如其他酒店集團一樣投資開發數據庫系統，了解賓客過往的體驗和喜好。然而，我們與別不同之處在於員工摯誠了解賓客的需要，用心思考運用資訊提升服務水準。我們的酒店規模小但豪華精緻，員工可以專注為賓客提供個人化尊貴服務。酒店管理層在每天早晨例會中會細緻及保密地複核個別住客的入住日期及喜好，確保為其提供無微不至的服務。

收集數據令我們更有效地提供個人化服務。但隨著網絡安全威脅不斷上升，個人私隱和安全變得極其重要，我們必須爭取客戶信賴，令其信任我們使用其個人資料的方式。我們明白必須以透明及負責的態度處理客人的個人資料，並且以符合《通用數據保障條例》(GDPR)的要求為首要任務。

在2018年，我們推出多項鼓勵創新的措施，其中包括「萬花筒培育計劃」(Kaleidoscope Lab)。該計劃是由科技督導委員會督導下與史丹福國際研究機構(SRI International)合作推行，相信是世界首個豪華酒店科技初創培育計劃。我們期待兩間入選首輪項目的初創公司一展所長，締造豐碩的研究成果。

賓客體驗的另一個要素是領略酒店所在城市的文化、風俗和歷史。今時今日，酒店住宿不再局限於用餐和就寢。我們的高品味賓客期望通過獨特體驗豐富整個旅程，因此我們推出「半島學堂」活動。賓客入住半島酒店期間可以體驗感受當地風土人情，欣賞當地建築及藝術文化，因為入住半島酒店已成為客人遊歷當地經驗的重要一環。我們未來幾年的策略營銷計劃著重於藝術欣賞和支持當地藝術家，並準備在全球半島酒店推行「藝術迴響」當代藝術計劃，2019年3月率先在香港推出。

我們精心設計薈萃半島特色的服務和象徵元素，有助鞏固半島品牌形象及提升品牌知名度，例如大堂茶座供應的半島下午茶、半島酒店門僮、半島酒店大門前的石獅子，以及多種豪華交通接送工具，包括多家酒店頂層上的直升機機坪設施。我們除了在上海半島酒店提供半島豪華遊艇服務，在2018年亦為香港半島酒店配置全新半島豪華遊艇供客人租用。

我們也專注推動中國內地業務，集團高級行政人員每季召開大中華區業務會議，檢討大中華區業務和顧客對半島品牌的忠誠度。上海半島酒店和王府半島酒店已推出在線支付，香港半島酒店亦即將啟用這支付服務。我們正在整合大中華區銷售和市場推廣資源，並擴大PenClub(集團特選旅行社合作計劃)與中國夥伴的合作，並加強酒店購物商場的業務。

全球半島酒店致力提升餐飲體驗，讓賓客發掘創新美食及飲品，同時增廣見聞。集團旗下的特色餐廳質素超群，裝潢精緻優雅，同時精益求精，務求廣獲大眾青睞，賓客樂於重臨惠顧享受獨特體驗。本集團目前正重新制定特色餐廳的未來發展策略，定下以「賓客體驗」為關鍵要素。2018年芝加哥半島酒店頂層酒吧Z Bar隆重開業，坐擁城市美景，其概念創新裝潢時尚，更在社交媒體獲得廣泛關注。

在2018年，我們加強投資數碼營銷市場推廣及更新peninsula.com網站，為訪客提供360度全景視頻和其他實用功能，更新增欄目轉載社交媒體用戶分享的內容。

5. 風險管理

我們的業務性質使然，在推行業務策略時面對風險和不明朗情況。去年，我們發現部分風險情況有所變化，因此必須重新檢討及調整日後應對那些風險的方法。

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紀錄冊，並監察集團主要及潛在的風險。為應對此類風險，我們會定期評估風險管理及監控，並採用「五步風險管理方法」，確保風險評估程序及內部監控制度運作與時並進。

我們在2018年就各營運單位面對的風險作出更全面的分析，也舉辦了一系列風險工作坊為200多名高級員工提供相關培訓。

我們面對的主要風險亦有變化，如香港遭遇超級颱風吹襲，突顯了氣候變化導致極端天氣的概率增加，全球推行的私隱法例如《通用數據保障條例》等日趨嚴格，亦增加了遵循規條的難度，加上網絡犯罪日增亦令我們面對更大的數據安全風險。

6. 以人為本 培育人才

服務賓客的員工代表著半島品牌形象，他們細心周到無微不至，令賓客稱心滿意。他們不但預先設想客人所需，甚至主動提供意想不到的貼心服務，並時刻守護集團的優秀傳統及產業，嚴守半島的營運標準。

我們的獨特企業文化，令員工像大家庭般團結親和。為激勵員工更積極投入，我們非常重視員工的培訓及其事業發展，對員工關懷備至，主張賦能授權，營造充滿自豪感和愉快的工作環境。旅遊業員工流失率一般偏高，但本集團員工自願離職率遠較同業為低。香港半島酒店有超過三分之一的員工任職10年以上，更有同一家庭的三代人同時在酒店任職，實在令人欣慰。

每間新的半島酒店開業前，我們會甄選部分員工出任「半島大使」，然後委派他們到其他半島酒店接受全面培訓，隨後調回新酒店成為開業團隊成員及領袖，向其他同事分享及介紹半島文化與實務方式。

我們努力吸納有潛質的人才，並在世界一流酒店學院重點招聘。我們的企業管理培訓生計劃吸引了數百人申請，經過嚴格選拔，甄選出最優秀的人才加盟，祈望日後可晉身集團的領導層。我們深明員工多元化的優勢，通過少數族裔計劃聘請香港的少數族裔人士。

我們在2018年展開新的全球僱主品牌推廣，為三個新項目及各營運單位招聘所需的員工。此外，我們進行了員工體驗調查以及推行新的入職和離職程序，以便深入研究提升員工的工作體驗的方法。在企業層面，我們實施了「2025革新」(WorkPlace 2025)，旨在令工作環境與時並進，改善內部溝通，傳承集團獨特企業文化及處理業務時更敏銳靈活。

截至2018年12月31日，本集團共有7,594名全職員工。

7. 尊尚傳承願景

我們銳意在環保及業務領域推行可持續發展理念，因為本公司的業務表現與我們居住和工作的城市和社區的福祉息息相關。我們推動各種平台、培訓工作坊及措施，提高公司上下的意識，使員工認同可持續發展理念之餘，更於日常生活中身體力行，令可持續發展亦成為集團業務經營的原則。我們不忘以合乎商業原則的方式推行可持續發展，評估計算投資環保措施產生的回報及效益，並研究可持續發展措施可以提高哪些業務的價值。

我們為賓客提供更環保的服務卻不損產品和服務質素。在2018年，我們宣佈全球營運單位停用塑料飲管，為在2020年前停用即棄塑膠物料的目標邁出關鍵第一步，因為要解決嚴重的塑料污染問題，必須停用即棄塑膠物料。我們亦致力採購環保海產，並推出了「半島天然美食」，以本地食材烹調美味營養佳餚。我們更不遺餘力減少廚餘，產品和包裝盡量採用森林管理委員會(FSC)認證的紙張物料。

雖然面對《企業責任及可持續發展報告》列出的挑戰，我們在提升能源和用水效益方面進展理想，亦陸續實現「尊尚傳承2020願景」策略中超過85%的目標。自推行「尊尚傳承2020願景」策略以來，本集團更清楚認識到可持續發展的結構性問題及複雜性質，通過重新評估「尊尚傳承」策略，確認應對問題必須與其他業務夥伴攜手制訂解決方案。我們將集中力量，專注於「賓客、員工及所屬城市」這三大領域，配合整體業務和投資策略。

8. 展望

展望未來，儘管全球面對不明朗因素，我們經營業務的部分地區亦面對不穩定的地緣政治，但目前整體業務尚屬穩定，對未來亦審慎樂觀。誠如上述，我們正落實多項新策略如推動中國內地業務、改善餐飲策略及加強數據分析，以推動來年業務發展。

我們深信香港旅遊業將持續增長，而廣深港高速鐵路香港段和港珠澳大橋通車後，過夜訪港旅客數量將會增加。

日本將舉辦2019年世界盃橄欖球賽及2020年東京奧運會，我們已接獲這兩項盛事舉行期間的房間預訂，因此對日本的業務感到樂觀。我們認為美國和中國內地豪華酒店業前景相對穩定，王府半島酒店已完成龐大翻新工程，我們將盡量發揮其業務增長的潛力。法國的「黃背心」運動對巴黎半島酒店帶來不利影響，我們會繼續密切監控。倫敦、伊斯坦堡和仰光半島酒店預期於2021年起陸續開業後，將進一步加強半島品牌的影響力。

我們欣然得悉，香港、上海和北京半島酒店購物商場與多位新舊租戶訂立租約及續約，市場對我們的香港豪華住宅租賃需求亦十分強勁。集團早前向股東發出通知，山頂纜車將於2019年展開第一階段升級工程，山頂纜車須要停運數個月，將會影響纜車業務。我們預期工程對2019年及2020年的業績亦有影響，但長遠而言有助大幅改善遊客的體驗及提升香港旅遊業形象。

總括而言，本公司的財務狀況保持穩健，有賴管理團隊和員工積極主動、敬業樂業及努力實現公司的長遠目標。我們深信要成為世界一流酒店企業，事無大小必須一絲不苟，堅持優質服務，以及有優秀後勤員工的支持。集團領導團隊力求完美的信念，亦體現於各總經理、設計師、項目團隊、營運團隊及合作夥伴精益求精的態度，矢志建立享譽世界的酒店品牌，堅持實踐獨特品牌定位。本人謹此衷心感謝全體同仁多年來為公司的傑出成就作出重大貢獻。

營運業績回顧

2018年，本集團的經營業績表現理想。酒店業務得益於半島酒店品牌的雄厚優勢，是世界公認的頂級酒店品牌之一，加上物業業務表現穩定，足以抵消酒店業的週期影響。雖然中美貿易戰、英國脫歐談判及其他環球事態未見明朗，但在過去一年，我們的業務市場整體大致穩定，大部分業務亦錄得盈利增長。

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

酒店	收入 百萬元	變動	
		按港元計	按當地 貨幣計
綜合酒店			
香港半島酒店	1,352	4%	4%
王府半島酒店	326	34%	32%
紐約半島酒店	720	3%	3%
芝加哥半島酒店	624	10%	10%
東京半島酒店	868	5%	3%
曼谷半島酒店	292	15%	10%
馬尼拉半島酒店	237	1%	5%
非綜合酒店			
上海半島酒店	599*	-1%	-3%
比華利山半島酒店	610	-3%	-3%
巴黎半島酒店	584	12%	8%

* 不包括出售公寓所得款項

香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	1,352百萬元	+4%
出租率		-5pp
平均房租		+20%
平均可出租客房收入		+12%

在2018年，香港旅遊業市場持續改善，過夜訪港旅客按年增長4.9%。尖沙咀海濱區域完成發展工程重新開放後，定必成為富吸引力的旅遊目的地，而我們亦致力與業界及政府部門合作，推廣九龍區及香港整體的旅遊業。

本集團的旗艦酒店香港半島酒店慶祝成立90周年誌慶，我們舉辦了多項社區活動，並以一群在集團辛勤服務多年的員工為活動焦點，表揚他們竭誠為賓客提供難忘的體驗。有賴集團全體員工的努力，香港半島酒店於雜誌《旅遊休閒》(Travel + Leisure)主辦的「2018年度全球最佳酒店大獎」中喜獲「香港最佳城市酒店」殊榮，而香港半島酒店的粵菜廳嘉麟樓亦於2018年12月再次獲選為「米芝蓮星級」餐廳。

過去一年，我們在平均房租方面佔有市場領導地位，平均可出租客房收入亦見大幅上升。

我們推行了多項新計劃，包括推出「半島豪華遊艇」。該遊艇屬於Sunseeker Manhattan 60型號，全長19米，可供賓客租用舉辦私人活動及遊覽維港之用。此外，我們亦繼續展出創意藝術作品，展出哥倫比亞藝術家Fernando Botero的銅質雕塑作品及繪畫，有關展覽將一直舉辦至2019年。

半島商場租務情況理想，出租率達87%。半島辦公大樓業績持續向好，2018年出租率達97%，近期前景穩定。

上海半島酒店

上海半島酒店		
收入	508百萬人民幣	-3%
出租率		-2pp
平均房租		+2%
平均可出租客房收入		-1%
出售公寓所得款項	105百萬人民幣	

上海半島酒店在平均房租方面仍然穩佔市場領導地位，得益於套房預訂暢旺及多個高規格團體的入住所致。但鑒於市場競爭激烈，酒店在2018年的出租率及平均可出租客房收入則表現偏軟。

上海的國際旅客人數較去年增長2%，豪華酒店客房亦錄得雙位數的百分比增長。中國內地市場繼續是我們最大的收入來源，美國及香港市場則保持穩健，而日本、新加坡及拉丁美洲市場需求亦見暢旺。我們加強於中國內地社交媒體上的曝光率，透過網上平台吸引更多賓客，因此，中國內地市場業務於年內錄得強勁增長。

酒店2018年的宴會收入偏軟，但餐飲服務繼續獲得好評及獎項。上海半島酒店的艾利爵士露台，於2018年成為中國內地唯一的酒吧榮獲《Condé Nast Traveler》雜誌評選為「全球十大頂層酒吧」。上海半島酒店仍是中國內地唯一一家擁有兩家獲得米芝蓮星餐廳的酒店。

半島酒店商場全年出租率達89%，而近期的出租率亦呈上升趨勢，還有多個令人期待的新時裝品牌進駐。毗鄰酒店的「外灘源壹號」前身為英國領事館主樓，自2017年起由上海半島酒店全面管理及營運，使集團的服務、設施及活動場地更加多元化。

年內，上海半島酒店持續與當地社區建立聯繫，舉辦第二屆大型瑜伽活動，並且與「許忠大師及其友人」於「外灘源壹號」合辦慈善音樂會，所得善款捐贈予中國內地的慈善機構。

本集團持有上海半島酒店綜合項目的50%權益，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2018年底合共售出29個單位，其中一個單位於2018年內售出。

王府半島酒店

王府半島酒店* 2017年進行翻新		
收入	276百萬人民幣	+32%
客房收入	121百萬人民幣	+74%
出租率		+11pp
平均房租		+3%
平均可出租客房收入		+24%

王府半島酒店於2017年完成大型翻新工程，將原有的525間客房改建成230間典雅套房，房間面積冠絕北京，亦躋身全中國最寬敞的豪華酒店客房之列。翻新後，酒店有幸入選「2018 Condé Nast Traveler熱榜」以及《Town & Country》雜誌頒發的「全球最佳新酒店－亞洲及印度洋區」大獎，成為去年最佳的新開業酒店之一。酒店的平均可出租客房收入及出租率均錄得按年增幅，而房租更於2018年領先同業，全因酒店著力發展外交及高規格團體業務。剛完成翻新的雲露台酒廊於2018年6月開業，坐擁優美的都市景觀。半島酒店商場仍然保留了大部分頂級高端品牌租戶，並引入了廣受賓客青睞的新時尚奢華品牌進駐。

經過翻新的王府半島酒店成為集團首個在北京獲得「建築研究組織建築環境評估法」(簡稱BREEAM))「良好」級別認證的酒店項目，是我們實施尊尚永續策略的重大成就。相關措施包括採用節能LED燈，透過符合可持續發展的途徑採購大部分的木工原料及傢俱材料，以及避免使用有害的膠水、油漆、牆紙及地氈。

2018年是中國的土耳其旅遊年，王府半島酒店舉辦藝術鑒賞活動以支持這項盛事，年內酒店接待四位著名的土耳其藝術家入住酒店，並展出他們的佳作。

東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	122.2億日圓	+3%
出租率		+2pp
平均房租		+6%
平均可出租客房收入		+8%

在2018年，赴日旅客人數急增20%，在2020年東京奧運會舉行之前，零售支出及基礎設施投資亦顯著增加。在此佳境下，東京半島酒店年內表現強勁，並於《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure)主辦的「2018年度全球最佳酒店大獎」連續第二年獲評為「最佳城市酒店」五強第一位。

2018年經營業績錄得增長，是該酒店開業十年來的最佳業績，平均可出租客房收入及平均房租均有所增加，出租率亦有所上升。此乃得益於我們提高套房出租率的策略，該策略於第一季度櫻花季節尤其成功。有賴來自美國、中東及泰國的業務增長，有助抵銷日本國內旅遊市場略顯疲軟的情況，而中國內地的業務亦保持強勁。來自中東的業務及酒店網上銷售均見增長。

Peter餐廳可俯瞰東京皇居，飽覽東京的天際線景色。年內，餐廳表現出色，我們更與四位獲獎的日本廚師緊密合作，呈獻限期供應的佳餚美饌，深受賓客歡迎。我們現正籌備於2019年開設全新的壽司餐廳，並將由「米芝蓮二星」主廚曾田勵主理。此外，水療業務憑藉多項創新療程及獨家產品系列，取得強勁的收入表現。

隨著2019年欖球世界盃及2020年東京奧運會日漸臨近，赴日旅客人數將維持於健康的水平，我們對未來一年的前景態度樂觀，並推行了全新的「東京尊鑰」(Keys to the City)專屬服務，讓入住東京半島酒店的賓客享受「東京限定」最佳體驗。

酒店員工自發當義工參加各種社區活動，包括為當地孤兒院製作飯糰及捐贈肥皂予清潔世界基金會(Clean the World Foundation)。

曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	1,204百萬泰銖	+10%
出租率		+7pp
平均房租		-1%
平均可出租客房收入		+10%

在2018年，到訪泰國的旅客大幅增加，旅客主要來自韓國、日本及美國，皆因泰國與該等國家達成了免簽證協定。曼谷興建的創意園區新近落成，加上酒店旁昭拍耶河畔的高級綜合購物中心ICONSIAM正式開業，有望帶動酒店附近一帶的交通及遊客流量上升。

曼谷半島酒店於2018年慶祝開業20周年，全年為賓客提供20項道地文化體驗活動，包括日落直升機之旅、泰國鄉村俱樂部的高爾夫球活動及泰式心靈及健康體驗。泰王普密蓬●阿杜德陛下駕崩後的一年國喪期結束後，酒店的平均可出租客房收入錄得雙位數增長，出租率亦見回升。

酒店樂見來自韓國、日本、新加坡及澳洲的訪客增加，而我們的策略繼續著重於促進會展及獎勵旅遊活動業務及套房預訂。餐飲業務亦表現出色，收入錄得雙位數的增長，其中Thiptara泰國餐廳及河畔餐廳及露台(River Café & Terrace)的業務表現突出。於2018年，酒店的粵菜餐廳——湄江中菜廳開創泰國中餐廳的先河，隆重推出含16道菜的特色賞味菜單，備受賓客青睞。

於下半年度，布吉島不幸發生翻船意外。影響前往曼谷的中國內地旅客人數銳減，導致泰國整體的團體旅遊人數有所下降。

我們不斷加強「半島學堂」活動，將泰國當地的自然保育元素納入其中。例如，賓客可以參觀由知名保育人士管理、名為邦浦(Bang Pu)的泰國首個城市自然教育中心。我們亦推出與本地文化相關的活動，包括參觀當地的古老廟宇，作為「半島健康生活」計劃的一部分。半島酒店更帶領賓客造訪廟宇並體驗專屬的晨早瑜伽。我們將酒店定位為「市區豪華度假聖地」，專注為賓客締造度假體驗，提供水療、健身及健康餐飲等選擇。

馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	1,597百萬比索	+5%
出租率		+9pp
平均房租		-4%
平均可出租客房收入		+9%

年內，菲律賓的國際旅客人數錄得增長強勁。雖然當地對最著名的旅遊勝地長灘島實施六個月的封島措施，但旅客人數仍按年增長逾7%，來自南韓、中國內地、美國及日本的旅客均大幅上升。在如此有利條件下，馬尼拉半島酒店修訂房租策略以作配合，有關成效亦反映於2018年業績的表現。由於新酒店的湧現導致供過於求現象，更超出了商務團體的需求，但我們積極與網上旅遊平台及批發夥伴合作，藉此抵銷團體業務市場下滑的影響。

因此，相對2017年同期，出租率及平均可出租客房收入錄得穩健增長，而平均房租則略有下降。受到本地消費及投資推動，菲律賓濟仍是東南亞經濟增長最快的國家之一。當地的中產階級持續增長，而且樂於旅遊消費，菲律賓的本地旅遊市場已成為關鍵的推動力。

馬尼拉的餐飲市場正在復甦，市內餐廳食肆市況興旺，而擁有42年歷史的馬尼拉半島酒店依然是菲律賓上流社會首選的餐飲及活動場所。為提倡生物多樣性、當地有機產品及可持續海鮮，我們的Old Manila高級餐廳與當地Holy Carabao農場合作達一個月之久，協力炮製具有菲律賓特色的佳餚，備受賓客青睞。我們首度與馬尼拉一家知名婚禮宴會統籌公司攜手合作，合辦一年一度的婚紗展，並參與了一場在美國與菲律賓舉行的婚禮路演，藉此開拓收入來源。

在2018年，我們繼續踐行對本地藝術社區的承諾，與當地團體合辦兩項大型公眾藝術活動，包括一年一度的「A Well Appointed Life」Salcedo拍賣會，以及菲律賓博物館基金會(The Museum Foundation of the Philippines)的年度嘉年華(MaArte Fair)。

紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	92百萬美元	+3%
出租率		0pp
平均房租		+3%
平均可出租客房收入		+3%

紐約半島酒店的收入、平均房租及平均可出租客房收入較去年上升，而出租率則持平。縱觀2018年，曼哈頓區的市場供應增加，令酒店業面對競爭激烈，但我們仍然取得上述業績，實在令人欣慰。在2018年，來自美國本地市場、中國內地及英國的旅客人數均創歷史新高。中東市場整體仍受旅遊限制令及地緣政治緊張局勢影響，然而，紐約半島酒店於第一季度來自中東市場的高端旅客人數卻見增長。

紐約半島酒店於2018年慶祝30周年，為賓客精心策劃30項體驗活動。我們與勞斯萊斯汽車合作，於2018年4月推出其新款的幻影系列房車，以及在酒店頂層的玲瓏酒廊(Salon de Ning)舉辦了深受歡迎的「夏日社群音樂節」活動(Summer Social Music Series)。作為30周年誌慶的慶祝活動，我們舉辦了藝術展覽，展現1980年代著名藝術家的作品。該展覽於酒店的公共空間舉行，展出Andy Warhol、Francesco Clemente、Keith Haring、Jean-Michel Basquiat、Barbara Kreuger及Michael Halsband的原創作品。

酒店整體餐飲業務表現略顯遜色，但Clement餐廳及酒店頂層的玲瓏酒廊仍錄得理想表現，而後者多年來更一直獲評為紐約最佳的酒吧之一。

紐約半島酒店持續與當地社區緊密合作，支援當地慈善合作夥伴—紐約兒童中心，幫助弱勢兒童盡展潛能。

芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	80百萬美元	+10%
出租率		+4pp
平均房租		+6%
平均可出租客房收入		+11%

芝加哥半島酒店年內表現出色，平均可出租客房收入錄得雙位數增長，儘管市內新供應不絕，平均可出租客房收入及平均房租仍處於市場領導地位。在2018年，芝加哥旅客人數刷新紀錄，美國國內遊客數量大幅增加，而國際旅客人數亦有輕微增長。《Condé Nast Traveler》雜誌評選芝加哥為「美國最佳大城市」，市長拉姆●伊曼紐爾(Rahm Emanuel)在任期間也著力推動該市的旅遊業發展。

即使面對激烈競爭，芝加哥半島酒店仍喜獲《貓途鷹》(Tripadvisor)評選為「美國最佳豪華酒店」第一位，足證酒店自2016年完成大型翻新後廣受市場歡迎。

全新的頂層酒吧Z Bar於2018年6月開業，該項目由Yabu Pushelberg負責設計，室內佈置風格現代時尚，更可飽覽芝加哥的天際線景色，並且匯聚了多位廚師、調酒師及專業團隊。酒吧的名號乃取自Maria Zec女士，以表揚她於過去17年一直擔任芝加哥半島酒店總經理的貢獻。Z Bar開業至今廣受賓客好評，並在社交媒體獲得廣泛關注。

芝加哥半島酒店一直支持社區本地藝術，為此，連續第四年於芝加哥國際現當代藝術展期間舉辦一場當代藝術展。是次展覽主題為「但賓客名單上有我！」(But I'm on The Guest List!)，展出芝加哥Carlos Rolón等多位本地當代藝術家活力澎湃又振奮人心的藝術作品。

2018年初，我們就「芝城尊鑰」(Keys to the City)專屬服務計劃新增多項活動，讓賓客尊享多項獨家的芝加哥體驗，並於芝加哥旅遊勝地享用貴賓待遇。我們對2019年的前景依然相當樂觀。

比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	78百萬美元	-3%
出租率		-1pp
平均房租		-2%
平均可出租客房收入		-3%

比華利山半島酒店於2018年再次榮獲《Global Traveler》雜誌評為「美國最佳酒店」。酒店自1993年起，每年均榮獲AAA五鑽大獎及福布斯五星評級，而The Belvedere餐廳亦是洛杉磯唯一獲得AAA五鑽大獎的餐廳。

相比去年，酒店房租下調，收入減少，出租率亦輕微下跌。我們相信，部分原因是中東地區的政治局勢持續緊張，導致來自中東市場的業務有所下滑，以及比華利山地區的競爭日熾，加上8年多以來酒店對面首次有另一家五星級豪華酒店開業。幸而我們擁有一群經常光臨惠顧的忠實客戶，而我們亦將繼續與賓客維繫長期關係。但異常寒冷多雨的冬季，為洛杉磯休閒旅遊及酒店的餐飲收入帶來了負面影響。

為應對充滿挑戰的一年，我們實施了成本控制，審慎管理開支，並針對墨西哥、日本及北加州當地市場推行全新的市場推廣策略，主力推廣商務團體業務及The Belvedere餐飲推廣活動。我們與娛樂事業依舊緊密聯繫，於各大頒獎典禮舉行期間，比華利山半島酒店仍是眾多名人明星的首選酒店。

我們繼續開拓新的可持續發展措施，安排有特殊需要的員工提供創新的「無水洗車」服務，並與當地慈善合作夥伴「以此為家」(A Place Called Home)共同舉辦各項活動，為洛杉磯社區的貧困兒童提供安全的環境。酒店亦自2018年4月起實行新政策，為駕駛「零排放」電動車輛的賓客提供免費代客泊車服務。

巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	63百萬歐元	+8%
出租率		+5pp
平均房租		+1%
平均可出租客房收入		+10%

2018年上半年，巴黎旅客人數刷新紀錄，市場氣氛亦見好轉，可惜在第四季度受到「黃背心」示威運動影響。由於部分示威運動在酒店附近一帶進行，因此影響了酒店的營運表現目前形勢相信已告穩定，我們對2019年的前景持審慎樂觀態度。

巴黎市內其他獲得「皇宮級大酒店」評級的酒店競爭激烈，但整體而言，巴黎半島酒店的業績也有所增長，平均可出租客房收入錄得雙位數增長，收入、出租率及房租亦有所上升。餐飲業務收入理想，其中，雲雀樓頂餐廳酒吧(L' Oiseau Blanc)的表現尤為突出。從餐廳俯瞰巴黎的迷人景致，由巴黎聖心大教堂至艾菲爾鐵塔的風光一覽無遺，而該餐廳現已成為巴黎著名的餐飲場所，亦是不少高規格活動的選址。克勒貝爾酒吧(Le Bar Kléber)亦表現不俗。我們正為莉莉中菜廳(Lili)實施新推廣策略及市場定位。儘管來自卡塔爾及阿拉伯聯合酋長國的賓客人數有所增長，抵銷了來自沙特阿拉伯的業績下滑幅度，但中東地緣政治緊張局勢，仍為該區業務帶來不明朗因素。

我們於2018年2月舉辦「半島經典中的經典大獎」(The Peninsula Classics Best of the Best Award)，吸引了老爺車迷及名人的參與，並獲傳媒廣泛報道。巴黎半島酒店受加州美食潮流及健康飲食原則啟發，與比華利山半島酒店合作，於2018年夏季舉辦了「加州製造」(Made in California)美食之旅活動。

商用物業

商用物業	收入 百萬港元	變動	
		按港元計	按當地 貨幣計
淺水灣綜合項目	639	0%	0%
山頂凌霄閣	208	+3%	+3%
聖約翰大廈	55	+2%	+2%
The Landmark	38	-3%	0%
21 avenue Kléber	23	不適用	不適用

隨著香港豪華住宅市場漸趨穩定，本集團最大的住宅物業淺水灣綜合項目於2018年業績穩健，收入持平。淺水灣坐擁迷人海景及便利交通，正是香港最為優越的豪華住宅物業之一。儘管本港市場疲弱，我們的續租情況令人滿意。

餐飲業務收入穩定，我們亦更新了網站，並推出多項宣傳推廣活動，務求促進餐飲業務，包括全新的下午茶餐單，以及推廣東南亞餐廳香辣軒(Spices)作為舉辦企業活動的理想場地。香辣軒與墨西哥領事館合作，邀請墨西哥名廚Rigel Sotelo一同推廣墨西哥及亞洲美食，並將晚宴收益捐贈予本港的慈善機構。

露台餐廳(The Verandah)享有淺水灣的絕佳位置，仍然是深受青睞的婚宴場地。

2018年初開業的戶外場地—breeze，坐擁迷人海景。我們繼續尋求與香港半島酒店展開多方面合作，期望藉相互推廣之效拓展收入，並且提高品牌知名度。

淺水灣購物商場的出租率在年內大部分時間達93%，場內集合各種生活時尚店舖、健康生活設施以及各類精品店，琳瑯滿目。我們正在積極審視合適的租戶組合，以迎合該豪華住宅社區的需求，並積極租出空置商舖。

山頂凌霄閣於2018年內大部分時間全部租出，收入增長3%。山頂凌霄閣的收入來自商用租賃，以及凌霄閣摩天台428的入場費。凌霄閣摩天台428為環抱香港美景的露天頂層觀景台，訪客數目相比去年再創新高，箇中原因可歸功於山頂纜車實施的套票策略。

坐落於山頂纜車花園道總站的聖約翰大廈提供卓越的辦公室空間。該物業於2018年內大部分時間全數租出。

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。綜合大樓內有65戶服務式住宅、一個設備完善的健身中心，另有100,000平方呎甲級寫字樓可供出租。儘管市場競爭激烈，但收入按年同比仍維持穩定。**The Landmark**在競爭激烈的市場繼續廣受歡迎並處於領導地位，憑藉其卓越管理及設施贏得多項大獎。

21 avenue Kléber的地理位置優越，毗鄰avenue Kléber的巴黎半島酒店，距離凱旋門也信步可達。樓宇修復過程中保留原有歷史風貌，同時又打通內部空間並配以現代化裝修，使其變成現代化的辦公室，寬敞的露台及廣闊的庭院亦得以保存。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場地和兩個零售區。

會所與服務分部

會所與服務	收入 百萬港元	變動	
		按港元計	按當地 貨幣計
山頂纜車	140	+10%	+10%
泰國鄉村俱樂部	70	+15%	+8%
鵝園高爾夫球會	177	+11%	+11%
半島會所管理及顧問服務	5	-3%	-3%
半島商品	262	+9%	+9%
大班洗衣	55	0%	0%

山頂纜車是香港最受歡迎的旅遊景點之一，由本集團經營至今，於2018年慶祝成立130周年，並推出多項宣傳活動聯繫社會各界。遊客人數(特別是印度、泰國及菲律賓遊客)有所增加，山頂纜車連凌霄閣摩天台428推出套票，帶動收入增長10%。

於2018年10月，行政長官會同行政會議根據《山頂纜車條例》批出山頂纜車由2026年至2035年為期10年的經營權及山頂纜車進行升級工程。我們精心設計，務求提升客戶體驗，並周詳考慮過各方面因素，盡量減少服務受阻情況，同時將可持續因素作為優先要務。升級工程包括加設有溫度調節的有蓋排隊等候區，內裡增設娛樂設施，最多可容納1,300名乘客。新纜車的載客量將由目前的每班120名乘客增加至210名，屆時將可大大縮短訪客的等候時間。升級工程預計將於2021年完工，全數的684百萬港元將由香港上海大酒店出資。纜車將於兩段施工期間暫停服務，各為期數月，屆時將對集團於2019年及2020年的收益帶來負面影響。

2018年，由於遊客人數增加、餐飲收入可觀、會籍銷售增加以及實施控制開支的策略，位於曼谷附近的**泰國鄉村俱樂部**業績理想。於2018年6月主辦泰國公開賽，令俱樂部聲名遠播，而與曼谷半島酒店合辦更多相互推廣活動，亦進一步提高俱樂部的知名度。我們於2018年亞洲高爾夫球大獎上喜獲「亞太區最佳管理俱樂部」殊榮。

鵝園高爾夫球會今年表現強勁，收入增加11%，全賴我們制定的市場推廣策略取得效果，帶動臨時預訂額上升，並在網上旅遊平台(OTA)進行宣傳，高爾夫球會籍銷售回升及球場使用率增加。「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)是半島特色活動之一，且日漸受歡迎，於5月份吸引了超過2,000人士參加，配合在8月份舉辦的「鵝園名車會」(The Quail: A Motorsports Gathering)活動，成為廣受全球老爺車迷矚目的世界頂級活動。在2018年，活動吸引了超過5,000名遊客，令半島酒店品牌成功吸引車迷的注意。

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(前稱Butterfield's)。經過重大翻新後，The Refinery已於2017年底開業，備受會員讚賞。

有賴於新的市場推廣活動、香港國際機場的半島精品店的生意額增加以及於香港頂級零售店推出的各類短期推廣活動，**半島商品**的收入較去年同期增長9%。半島商品施行新策略增加產品種類，並推出季節性推廣優惠。推行有關策略初期需要加大經營成本的投資，但此舉有望帶來長遠的收入增長並擴闊收益基礎。2018年6月，我們推出「傳奇之旅•細味珍藏」(A Journey to Treasure)活動，重新為品牌推廣。我們預期此舉將提高品牌知名度及帶動銷售額。

於2018年，**大班洗衣**的收入持平，為55百萬港元。公司現正實施多項市場推廣策略，並進一步提高自動化程度，務求推動新業務增長。

發展中項目

倫敦半島酒店

本集團於2013年以132.5百萬英鎊的現金代價，收購位於倫敦市中心貝爾格拉維亞區(Belgravia) 1-5 Grosvenor Place 50%的租賃權益。於2016年，本集團接收了該項目的100%擁有權，並支付107.5百萬英鎊的額外現金代價。Grosvenor將在150年租賃期內保留業權。

該物業位於優越地段，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189間客房的半島酒店，以及26套可供出售的豪華住宅公寓。該項目的預算約為650百萬英鎊。

為縮短開發期，我們制定了「自上而下」的施工方法，即地面的上層建築及地庫工程同時施工。該項目施工進度理想，預計將於2019年中舉行平頂儀式。地下挖掘及結構工程將持續一段時間。

該酒店及公寓項目現定於2021年落成，我們希望能為倫敦市場訂定豪華服務的新標準。

伊斯坦堡半島酒店

2015年7月，我們與業務夥伴Doğuş Holding及BLG訂立一份有條件股東協議，同意成立合資公司，由本集團擁有其50%股份，於土耳其伊斯坦堡發展酒店建議項目。

訂約各方已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%，或相當於約150百萬歐元的投資額。

該項目在施工現場出現無法預料的情況，處理原有的歷史建築亦別具挑戰性，導致部分工期延誤，現時的目標是於2021年竣工。酒店將設有約180間客房，一間可俯瞰博斯普魯斯(Bosphorus)海峽景色的宴會廳、室內外游泳池、水療中心，以及海濱翠綠花園區域。

伊斯坦堡是美麗的歷史名城，體現東西交匯的特點。伊斯坦堡半島酒店位於博斯普魯斯(Bosphorus)海峽一側，地理位置相當優越。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，以及一個符合國際標準的旅客郵輪碼頭。我們相信長遠而言，伊斯坦堡仍是全球發展首屈一指的商業及旅遊目的地之一。

仰光半島酒店

本公司於2014年1月與祐瑪(Yoma Strategic Investments Ltd.)及First Myanmar Investment Co., Ltd.訂立了一份股東協議，收購位於緬甸仰光市中心的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。現有建築正重建成為仰光半島酒店，毗鄰名為Yoma Central(前稱為Landmark Development)的多用途發展項目。本集團亦將藉著出售及管理仰光半島酒店公寓而獲得品牌收益。該豪華住宅公寓由Meeyahta Development Limited負責發展，與酒店接鄰。Meeyahta Development Limited為本集團的合作夥伴祐瑪與三菱商事(Mitsubishi Corporation)、三菱地所株式會社(Mitsubishi Estate Corporation)、亞洲開發銀行(Asian Development Bank)及國際金融集團(International Finance Corporation)等共同組建的合資公司。

於2018年，由於小部分古跡建築外牆倒塌，導致施工進度延誤。我們已立即採取行動跟進，包括申請保險索償、對施工方法進行同業檢討，並與有關當局溝通。儘管現時尚未落實經修訂的工期時間表，但目前仍然預期有關項目於2021年竣工。仰光半島酒店將設有88間高樓底的華麗客房，周圍有花園露台及帶有室外游泳池的熱帶園景花園。

本集團的整體投資額約達130百萬美元，此數字包括租賃權益價值及預計發展成本。

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、伊斯坦堡半島酒店及仰光半島酒店。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、泰國曼谷的泰國鄉村俱樂部、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
集團企業事務總監
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
集團企業事務經理
劉莉
電話：(852) 2840 7743
電郵：lilianlau@peninsula.com
網站：www.hshgroup.com
www.peninsula.com