



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

致：各金融／財經／旅遊版編輯

即時發布

2022年8月5日

香港上海大酒店有限公司  
截至2022年6月30日止6個月之中期業績

**摘要**

- 雖然本集團香港市場及位於中國內地的酒店深受旅遊限制影響，但美國及歐洲業務呈穩健的復甦，平均房租創新高。
- 整體而言，截至2022年6月30日止6個月本集團的綜合收入增長31%至1,662百萬港元。
- 本集團除開業前及項目費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增長241%至109百萬港元。
- 於2022年投資物業重估收益達426百萬港元，股東應佔盈利134百萬港元。
- 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254百萬港元，而2021年的虧損為349百萬港元。
- 本集團的淨債務與總資產比率維持在24%，屬於可以接受的水平。
- 董事認為本集團尚未提取的信貸額和銀行存款及現金，能夠應付營運資金需求，包括位於倫敦及伊斯坦堡的酒店項目及山頂纜車升級工程的資本承擔。

## 香港上海大酒店2022年中期業績

香港，2022年8月5日

香港上海大酒店有限公司今天宣布2022年之中期業績。香港上海大酒店行政總裁郭敬文就中期業績說：

「相對於2021年期內非常嚴峻的形勢，2022年上半年始呈現較積極的勢頭。然而，政府因應新冠疫情而進一步收緊的旅遊限制，令我們於香港及中國內地的主要市場受到打擊。縱觀在政府放寬了限制措施的地區以及一些仍然實施限制的其他地區，兩者所取得的財務業績則呈現較為明顯的差異。值得欣喜的是，我們位於美國及巴黎的酒店業務急劇復甦，酒店房租達至歷史高位。馬尼拉的業務亦出現合理復甦，而曼谷的恢復則仍然乏力，東京的復甦表現則較為緩慢。我們的非酒店物業及其他業務繼續受壓，但仍然維持穩定。我們面臨的一個主要問題是人手嚴重短缺，尤其是在美國及歐洲，在這情況下，我們的許多客房及餐廳均未能達至全面的運作規模。通脹及能源成本不斷上漲亦令憂慮加劇。整體而言，我們認為，在當前市場情況下，上半年業績已屬理想。

本地市場的隔離檢疫限制仍然是一項挑戰。截至撰稿時，香港和中國內地的社交距離措施及漫長的隔離檢疫政策，仍屬全球最嚴格的措施，並嚴重影響了過去兩年的旅客人數。這些限制措施也嚴重影響本集團香港及中國內地的酒店業務和山頂綜合項目。由於訪港國際外籍人士減少，淺水灣影灣園雖然保持較高的出租率，本集團的住宅租賃業務仍受到影響。

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順利落成，而山頂纜車升級工程亦能順利竣工，詳情請參閱下文業務表現的部分。

在這次危機中，本集團的負債率仍處於較低的水平而流動資金也相當充裕，全因我們進一步安排了融資以應付集團的流動資金需求。我們亦已採取措施減少運營現金流出，因此我們認為集團財務資源充裕能夠應付營運資金的需要。

儘管短期內形勢仍相當不明朗，但我們放眼長遠的經營理念和價值觀始終如一，而發展、擁有和經營少數頂級的物業資產(當中更包括享譽全球的頂級酒店)，也是我們一直所秉承的願景。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。

## 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	按港元計	按當地貨幣計
<b>綜合酒店</b>				
香港半島酒店	275	-10%	-10%	-10%
王府半島酒店	88	-21%	-21%	-21%
紐約半島酒店	299	+320%	+320%	+320%
芝加哥半島酒店	240	+70%	+70%	+70%
東京半島酒店	171	+21%	+39%	+39%
曼谷半島酒店	40	+229%	+262%	+262%
馬尼拉半島酒店	57	+351%	+387%	+387%
<b>非綜合酒店</b>				
上海半島酒店	113	-47%	-48%	-48%
比華利山半島酒店	333	+76%	+76%	+76%
巴黎半島酒店	246	+403%	+455%	+455%

### 香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	275百萬港元	-10%
出租率		-12pp
平均房租		+12%
平均可出租客房收入		-36%

2022年上半年，香港特區政府持續實施嚴格的旅遊限制令、隔離檢疫及社交距離措施，對**香港半島酒店**造成嚴重的不利影響。於2022年1月初業務表現理想，但1月下旬本港爆發第五波新冠病毒疫情，港府於2022年1月至5月期間再度收緊社交距離措施及堂食禁令。

為減少客房業務及餐飲業務收入的損失，我們推出多項創新的「本地度假」(Staycation) 優惠及市場推廣活動以吸引本地居民，包括「餐飲遙距下單服務」(Penfare at Home)、與法國五月(Le French May)攜手合作以及在母親節當天佈置精美藝術裝飾品。

自2022年5月19日起，隨著社交距離措施的放寬，我們的各項業務已見回升。餐飲收入大幅增加，本港居民亦重新舉辦先前取消的活動、宴會和婚禮。

我們很榮幸獲得2022年《旅遊休閒》全球500大酒店的殊榮，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2022年上半年的出租率達100%，短期前景穩定。半島商場出租率達93%，儘管商務租賃仍然受到疲軟零售環境的拖累，但我們相信，經過全面翻新後的半島商場地庫匯聚各種生活時尚店舖及餐飲設施，將繼續為租戶提供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	93百萬人民幣	-48%
出租率		-35pp
平均房租		0%
平均可出租客房收入		-66%

\* 上海半島酒店於2022年4月至6月受到管控措施影響

由於上海市實施非常嚴格的新冠疫情封控措施，上海半島酒店於2022年上半年面臨極為嚴峻的挑戰。自3月起，當地開始實施不同程度的管控措施，酒店業務因而受到嚴重的影響。政府法規要求酒店關閉所有餐廳、水療中心和游泳池。

自2022年4月起，酒店所在的浦西地區實施全面的管控措施。於封控期間，部分賓客選擇留在酒店，我們盡力滿足他們的需求，確保他們感到舒適。對於同樣受封控影響的上海住宅小區居民，我們提供高端送餐服務，並聘請網絡紅人向當地市場推廣我們所提供的服務，成效顯著。

當局於2022年6月1日解除管控，我們的所有餐廳得以重新營業，但於2022年7月1日前的就餐人數仍受限制。此後，客房業務於6月有所好轉，但預計要到年底才能完全恢復正常營業。中國內地仍限制國際旅客入境，但隔離期已由14天縮減至10天（酒店隔離7天及居家隔離3天），這是一個可喜的發展，而重臨觀光的旅客亦有望逐漸恢復。

半島商場於2022年的出租率達94%，並為租戶提供租金寬免。於解除管控當日，半島商場內主要商戶的零售門店外，出現長長人龍等候，可見暫時受到壓抑的奢侈品市場仍存在強勁的需求。

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6月30日合共售出31個單位。

## 王府半島酒店

王府半島酒店		
收入	73百萬人民幣	-21%
出租率		-18pp
平均房租		+20%
平均可出租客房收入		-48%

上半年，王府半島酒店經歷了重重挑戰。2022年2月，冬奧會順利舉辦，期間北京重點區域實施「閉環管理」，以保護旅客及運動員。這也必然導致抵京國內旅客人數減少，閉環管理區外的商業活動亦因此疲軟。

在漫長的隔離期的規定下，上半年北京的國際旅客稀少。最近隔離期已由14天縮減至7天酒店隔離及3天居家隔離。上海是我們的主要國內市場之一，由於上海的新冠病毒疫情嚴重，上海居民不能進入北京達多個月之久。

2022年4月，由於爆發新病例，全市商業活動完全停擺，環球影城及故宮等主要景點亦暫停開放。酒店不能舉辦活動，禁止堂食及現場音樂表演，游泳池及健身中心亦禁止開放，該等措施均對王府半島酒店的經營業績產生不利影響。為減輕影響，我們提供高端送餐服務，深受當地居民歡迎。

截至2022年7月1日，所有餐廳均已於疫情後重新開業，包括位於酒店頂層的半島雲景廊(Yun Summer Lounge)，因北京怡人的夏季天氣而頗受歡迎，而戶外用餐設施亦頗受大眾青睞。於整個管控期間，部分賓客長期入住酒店，我們一直在規定允許的範圍內為他們舉辦各種優惠促銷活動及兒童活動，以在酒店內營造積極的氛圍。雖然外交接待業務及小型餐飲活動略見起色，但於2022年11月舉行的中共二十大之前，預計北京的業務水平將不會出現顯著的改善。

半島商場出租率達95%，零售商店業務表現強勁。多個主要租戶已擴大店舖空間。

## 東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	27.4億日圓	+39%
出租率		+9pp
平均房租		+18%
平均可出租客房收入		+55%

東京半島酒店於2022年年初的業務進展緩慢，但於第二季度逐漸復甦。於第一季度，酒店繼續受到全市實施「緊急狀態」限制的不利影響。於2022年3月底，有關限制解除，對宴會及大型活動積壓已久的需求因而大幅增加。

與此同時，日本政府開始放寬入境政策，重新開始簽發國際商務簽證。日本自2022年6月起重新允許海外小型旅行團及商務訪客入境。儘管日本仍然限制海外個人休閒旅客入境，但隨著日本持續開放，相信下半年情況將有所改善。

通脹問題愈發嚴重，而公用事業成本亦達到五年來的最高水平，因此我們實行更嚴謹的成本控制措施。與此同時，我們繼續透過本地度假推動國內業務，並同時平衡包含日益增加的國際旅客的客源組合。

於2022年5月，半島商場迎來了一個新的醫療租戶進駐。

## 曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	175百萬泰銖	+262%
出租率		+5pp
平均房租		+143%
平均可出租客房收入		+210%

曼谷半島酒店於年初開局緩慢，後於第二季度業績始呈現復甦的趨勢。年初政府仍然實行限制措施，酒店餐飲及酒類業務受到限制，而國際旅遊亦須遵守「Test and Go」的規定。酒店第一季度很大程度上依賴本地度假及推廣活動。

在政府高效的疫苗接種計劃下，大多數人口已於2022年3月前接種疫苗，而限制也隨之放寬。當局已取消入境旅客的「泰國通行證」，海外旅客數量自第二季度開始大幅增加，尤其是來自美國、英國及歐洲等傳統長途旅遊的市場。隨著海外團開始恢復，加上亞太經合組織會議將於2022年11月在曼谷舉行，因此我們對下半年感到樂觀。

曼谷半島酒店上半年的餐飲、水療及宴會業務表現理想，但其他位於市中心的酒店則錄得更佳的業績，我們的平均可出租客房收入排名低於預期，而位處河畔地區的曼谷半島酒店也面對同業激烈的競爭。我們將繼續致力推廣本地度假，以吸引國內市場。泰國政府宣布另一項「We Travel Together」計劃，於2022年7月至9月期間為酒店訂房提供補貼。

作為一間「城市中的度假酒店」，曼谷半島酒店非常重視身心健康。我們於2022年上半年舉辦了兩場為期三天的健康生活嘉年華活動，分別是「睡眠的藝術」(The Art of Sleep)及「幸福的藝術」(The Art of Happiness)，受到賓客的一致好評。

我們亦持續響應集團的「藝術迴響」(Art in Resonance)的藝術計劃，與當地藝術家合作，並為曼谷的藝術社區提供支持。

### 馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	381百萬披索	+387%
出租率		+33pp
平均房租		+27%
平均可出租客房收入		+691%

得益於政府取消旅遊限制讓酒店能夠接待國際賓客，馬尼拉半島酒店上半年較去年錄得強勁復甦。出租率、平均房租及平均可出租客房收入均大幅增加，而平均房租更創下酒店自疫情爆發以來的最高水平。

菲律賓政府於2月開放國際邊境，我們得以迎來自傳統主要市場的賓客，包括美國、英國、新加坡、日本及南韓的客源。套房業務表現良好，我們全新的行政樓層(Club Lounge)深受賓客歡迎。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，但Old Manila餐廳、玲瓏酒廊及The Bar仍暫時關閉。

遺憾的是，與全球其他地方一樣，菲律賓亦受困於通脹及能源成本高企，我們正在努力減輕這方面的影響。

菲律賓於6月30日選出新總統，我們的外交接待業務及入住酒店的國家代表團均有所增加。企業客戶業務漸見復甦跡象，菲律賓的眾多航班亦陸續復航。國內旅遊業暢旺，我們將繼續為當地賓客推出「本地度假」優惠。我們對下半年感到樂觀。

## 紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	38百萬美元	+320%
出租率		+23pp
平均房租		+28%
平均可出租客房收入		+109%

紐約半島酒店業務於2022年首兩個月表現疲弱，後於上半年呈顯著的反彈。在所謂的「報復性旅行消費」現象下，復甦的步伐已超出我們的預期。

餐飲收入理想，玲瓏酒廊也表現良好，Clement餐廳亦維持開放並供應早餐及午餐。Gotham酒廊仍然暫時關閉，但計劃於今年稍後時間重新營業。

上半年，紐約半島酒店很榮幸成為2022年百老匯舞台劇《馬克白》(Macbeth)的官方酒店贊助商，此舞台劇由荷里活演員丹尼爾·克雷格(Daniel Craig)及露絲·奈嘉(Ruth Negga)領銜主演。酒店更為來自弱勢社區的學生免費贈送門票。

紐約剛從疫情恢復過來，就又面臨通脹高企、油價上漲以及勞工成本高企和人手短缺等問題的困擾，這亦是普遍存在於酒店行業的全國性問題。

儘管存在這些問題，我們對下半年展望感到樂觀，也預期酒店可收取較高的房租。

## 芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	31百萬美元	+70%
出租率		+15pp
平均房租		+18%
平均可出租客房收入		+68%

芝加哥半島酒店於2022年上半年表現非常強勁，錄得頗高的出租率，平均房租亦創歷史新高。

除Pierrot Gourmet餐廳正在翻新並預計於2022年夏季末重新開放外，酒店的其他餐廳已於2021年第三季度重新開放，及至2022年上半年亦一直保持開門營業，但在餐飲服務時間方面仍須遵守若干限制。人手短缺仍是芝加哥的一個主要問題，目前酒店出現大量空缺職位，招聘人手成為當務之急。

團體業務表現良好，芝加哥於上半年舉辦了多場大型會議，惟會議活動的規模仍未能全面恢復。

為配合我們推廣當地藝術家的承諾，我們有幸於2022年4月展出由「相關不良藝術家非洲公社」(AFRICOBRA)呈獻的作品系列《I am Somebody》。AFRICOBRA是一個於1968年在芝加哥南部成立的藝術家團體，透過藝術創造來講述黑人群體所面對的社會及文化挑戰。

正如媒體廣泛報導，芝加哥的犯罪率不斷上升，這一直是酒店關注的一個問題。我們已加強保安措施，並為酒店賓客提供房車服務。我們亦為員工安排交通接送，加強對他們的保護。

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

### 比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	43百萬美元	+76%
出租率		+29pp
平均房租		+40%
平均可出租客房收入		+137%

比華利山半島酒店於2022年上半年表現非常出色，酒店平均房租創歷史新高。積壓已久的需求高漲，而所謂的「報復性旅行消費」現象更令我們的酒店業務受益。由於超級碗大賽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。商務及休閒旅行的客源組合帶動了酒店房租，對套房及高端產品也呈現強勁的需求。

餐飲業務於上半年表現優異。由於疫情期間被取消的多項活動得以重新舉辦，對宴會及餐飲需求強勁。我們將來自紐約著名的高端中村壽司店(Sushi Nakazawa)引進至酒店開設臨時概念店。該壽司店只提供有限座位，並呈獻非常獨家的菜式，深受顧客好評，並帶來豐厚的收入。

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五天。

於過往的荷里活頒獎季期間，酒店往往可達百分之一百的出租率，但2022年的表現則未如理想。兩場大型頒獎活動被取消或改為「混合」方式舉行，而另外一場原定在洛杉磯的活動，後來落戶在拉斯維加斯舉行。由於酒店大部分賓客來自娛樂界，業務因而受到影響。

比華利山半島酒店喜獲《美國新聞與世界報導》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	29百萬歐元	+455%
出租率		+26pp
平均房租		+25%
平均可出租客房收入		+362%

巴黎半島酒店於2022年1月及2月經歷了一段艱難的時期，但隨著法國政府於3月起解除所有限制措施，業務有所起色。美國市場表現尤為強勁，酒店亦迎來了眾多法國本地旅客入住。套房及家庭旅行方面的需求高漲，令酒店創下自2014年開業以來的最高出租率，平均房租亦創歷史新高。由於歐洲冠軍聯賽(Uefa Champions League)於巴黎舉行，因此5月的休閒旅遊需求尤為強勁。酒店於6月錄得2014年開業以來的最佳表現。

我們舉辦了多項矚目盛事，包括登上當地媒體頭條的「屋頂陽台」(Le Rooftop)重新開業盛大派對，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。

巴黎半島酒店的雲雀樓頂餐廳酒吧(L'Oiseau Blanc)更喜獲「米芝蓮二星」評級的榮譽。

## 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	259	-3%	-3%
山頂凌霄閣	15	-25%	-25%
聖約翰大廈	25	-6%	-6%
The Landmark	19	+8%	+6%
21 avenue Kléber	11	-7%	+2%
上海半島酒店公寓	4	+66%	+64%

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，使我們對2022年下半年感到憂慮，但幸而夏季期間有部分住宅續租，長期展望仍然向好。

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餐飲業務的表現構成影響，且由於全港限制舉辦大型宴會及活動，宴會收入亦有所減少。隨著該些限制措施於5月放寬，市場又開始恢復需求。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，儘管由於社交距離限制措施，不少婚禮因而取消或推遲，但亦有不少婚禮改期至下半年舉行，因此我們保持審慎樂觀。

淺水灣購物商場匯聚各種生活時尚店舖及服務，其出租率及收入雖有所下降，在艱難的經營環境下，我們仍向現有租戶提供部分租金寬免。我們正計劃對購物商場開展策略檢討，務求為賓客提供更獨特、更優良的設施。

今年對於**山頂凌霄閣**又是充滿挑戰的一年。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，收入及出租率均大幅下滑。鑒於部分租戶暫時停業甚至結業，租戶處境非常困難，集團因而需要向他們提供租金寬免。我們正在實施各種推廣活動和商業策略，以吸引更多遊客到山頂遊覽。凌霄閣摩天台428的訪客亦較去年有所減少。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吸引本港居民到山頂凌霄閣遊覽。在山頂纜車翻新及暫停服務期間，山頂凌霄閣仍保持開放。

**聖約翰大廈**座落於山頂纜車花園道總站上蓋，提供卓越的辦公室空間。於2022年上半年收入輕微下降，但仍維持93%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。上半年業務表現理想。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。租金收入略優於去年。

## 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	3	-76%	-76%
鵝園高爾夫球會	63	+40%	+40%
半島會所管理及顧問服務	1	-30%	-30%
半島商品	42	+61%	+61%
大班洗衣	14	-7%	-7%

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。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及娛樂設施，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候車時間。因為升級工程的關係，纜車於整個上半年一直停運。

無法預期的地基狀況及持續的疫情限制措施，加上歐洲和中國內地設備交付方面的供應鏈問題，使升級工程受到不利影響。纜車原定重新開放的計劃也因而推遲，目前預計將於2022年夏季末重新開放。由於上述問題，升級工程的總成本由2021年的734百萬港元增至799百萬港元。

鵝園高爾夫球會年內表現優異，收入按年增加40%，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年上半年共招納了24位新會員。

我們於五月再度成功舉辦「鵝園摩托車交流會」(The Quail Motorcycle Gathering)活動，並正著手籌備於2022年8月舉行的「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)亦將於2022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。香港銀行家會所位於中環的新址獲得好評，宴會收入於社交距離措施放寬後錄得不俗的收入。

半島商品的收入較去年同期大幅增加，主要是得益於網上銷售增加、亞洲地區的企業客戶、批發及旅遊零售業務表現強勁，以及來自日本分店的貢獻。於2022年5月，位於半島商場地庫的半島精品店與咖啡廳慶祝開業一周年紀念，為半島商品業務創造可觀收入。

半島精品店馳名的月餅，配合網上銷售，預計在中秋節期間可取得不俗的銷情。半島精品店現正計劃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。於日本放寬緊急狀態限制後，當地的半島精品店銷售因而有所改善。

由於嚴格的社交距離措施導致部分酒店、會所及健身室暫時關閉或業務疲軟，大班洗衣的收入較去年同期減少7%。

## 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，從而開拓可提供額外收入的空間，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。儘管多方團隊通力合作，項目進度仍不幸地再次出現延誤，導致項目進一步超支。截至撰稿時，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。我們從合作夥伴獲悉，土耳其國會已批准，該30年經營權最高可延長至49年，惟須滿足若干條件，包括達成額外的財務條款。我們的合作夥伴正與當局商討有關條款，以獲取延長經營權。延長經營權可令伊斯坦堡半島酒店受惠，惟須與我們的合作夥伴達成延長條款後方可作實。

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。

新冠疫情及一些施工問題，令伊斯坦堡半島酒店項目稍有延誤，但我們已於2022年盡可能減低有關影響。目前工程進展理想，各方面已進入裝修階段。該項目現時有望如期於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。

## 人力資源

2022年上半年，本集團的人力資源團隊繼續面對重重挑戰，特別是挽留人才及全球酒店業勞工短缺，當中以美國和法國的問題尤為嚴重。我們作為一間公司需要在充滿挑戰的勞動力市場中採取行動以吸引人才。我們上半年的自願離職員工流失率維持在9.8%，我們對此感到欣慰。

於2022年，我們完成了員工情緒調查。是項調查始於2021年，而當時部分業務單位因暫時停業而無法參與調查，在業務恢復後也能重新參與這項調查。縱觀集團旗下所有業務單位兩年來的調查結果，儘管面對疫情危機所帶來的種種壓力，有96%的員工表示對任職於公司感到自豪。而在面對重重挑戰下，有91%的員工表示對公司非常滿意，我們對此引以為榮。

我們積極不懈持續向酒店業務的所有員工推廣「半島服務原則」框架，其目的是增進員工與賓客之間的情感聯繫。於2022年，我們亦將該框架擴展至半島精品店及咖啡廳的員工，務求加強員工以客為先的服務理念。

我們的「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，我們仍堅持創新及發揮員工才能。我們於全球各地推行「匯聚創智」計劃(Work Improvement Teams)，鼓勵員工在多個範疇為公司出謀獻策，包括如何提高公司效率、節約成本、創造收入、改善健康和 safety 以及加強公司文化等等。透過舉辦「黑客松」工作坊(Hackathon)及「匯聚創智」計劃，我們也已成功收集了數百個創意。

公司在今年首四個月爆發疫情的期間，為支持在居家期間面臨挑戰的員工及其家人，我們於3月為香港業務推出了為期八週的「攜手共進」(Joining Together)福利計劃，主要是幫助員工補充精力、增強堅毅性和恢復活力，以及重視員工的心理健康和福祉。該計劃亦鼓勵海外業務的員工支持在網上舉辦的健康計劃和「兒童學堂」(Kids' Academy)。我們也設立了由26名義工組成的關懷支援隊，他們隨時待命，為任何有需要的員工提供食物和護理包。

我們持續關注員工的心理健康，並將於2022年8月發起「健康智慧」計劃(Wisdom on Wellness)，這是一項全球性的虛擬挑戰，讓所有員工都參與其中，加強他們的團隊合作。

我們著眼長遠，持續專注於人才培育，確保在充滿挑戰的時期仍能保持強韌穩健的公司文化。隨著集團的兩間新酒店開業和業務逐漸改善，預計將會有1,200名員工加入我們的團隊。

截至2022年6月30日，本集團聘有5,960名全職員工。

## 尊尚傳承

2021年，香港上海大酒店的企業責任及可持續發展團隊推出「尊尚傳承2030願景」策略，以帶領集團跨越「尊尚傳承2020願景」先前所定下的策略。

「2030願景」的主要策略目標及議題包括：

- 能源、食水及糧食等自然資源減少；
- 氣候變化危機；及
- 社會不穩和不平等加劇。

我們將致力解決上述相互關聯的問題以及實現「2030願景」，並在我們10項主要承諾的基礎上，透過我們訂立的願景，專注於與業務相關的三大範疇：(i)提升賓客體驗，(ii)讓員工各展所長以及(iii)令所屬社區更豐盛。詳情請參閱本公司網站及本集團的企業責任及可持續發展報告。

2022年上半年，在全球疫情持續的情況下，衛生標準變得更加嚴格，並且衍生了供應鏈問題，而集團的部分業務也需要臨時關閉，我們因而專注處理多項變得更加複雜的難題，例如用水量、逐步停用即棄塑膠、廢物分流及負責任採購。受新冠病毒疫情影響，社會不平等問題顯得更為突出。我們繼續制定慈善及外展活動計劃，以幫助本集團營運所在城市的弱勢社群。我們深知綠色融資在推動更可持續發展的未來及低碳經濟方面所發揮的作用，並於2021年取得首筆合共12.5億港元的可持續發展貸款。我們繼續與其他財務機構合作，為可持續發展相關的倡議物色貸款良機，並已著手為集團構建綠色融資框架。氣候危機的潛在影響備受關注，我們持續監察並深入了解我們所面臨的氣候風險，同時保持警惕，每年對有關風險進行評估。

展望未來，我們將善用先前的策略所奠定的基礎，繼續執行尊尚傳承策略及致力透過利用內部資源、激勵員工熱情及與志同道合的業務相關人士合作，提升我們的各項可持續發展措施。

## 展望

本集團各項業務的前景仍令人關切。我們樂見美國及歐洲持續復甦，但復甦的可持續性仍存在一些不明朗因素，截至撰稿時，新冠病例及變種病毒仍呈上升趨勢。酒店業勞工短缺及通脹加劇成為令人關切的問題，我們正在著手加以解決。

在香港及中國內地，疫情相關限制措施仍在施行，前景依然不明朗。我們認為，相關政府部門應訂立明確方向，維持香港作為國際金融及旅遊中心的地位，同時早日放寬旅遊限制，以重建中國內地的旅遊業。

在業務策略方面，本公司一向放眼長遠的未來。在長達100年或更長的時光裡，實在難免經歷低潮，因此我們必須未雨綢繆。我們的部分業務仍然受到疫情的影響，但同時其他業務正在快速回升。我們竭盡全力支持及挽留員工，幫助他們渡過這段艱難的時期，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。本人亦親身參與推動上述有關於內部轉型的「2025革新」計劃。

位於倫敦及伊斯坦堡的新半島酒店，在各自的城市中坐擁優越的地理位置，預期於2023年開業時，將對當地居民及國際旅客產生巨大的吸引力，進一步提升本集團的品牌知名度。此外，我們預期山頂纜車將在2022年夏末啟動，屆時將大幅提升遊客體驗，有助促進香港旅遊業的形象，並隨著香港旅遊市場重啟而帶來可觀收入。我們竭力確保所有項目能順利完成，同時管理成本及我們所面臨的其他項目挑戰。

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。

本人謹此衷心感謝全體同仁，即使面對集團迄今所見其中一場最嚴峻的考驗，依舊竭誠服務、勤懇樂業。」

## 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。

### 有關新聞稿之詳情，請聯絡：

莫凱琳小姐 (Ms Lynne Mulholland)

集團企業事務總經理

香港上海大酒店有限公司

電話：(852) 2840 7152 / (852) 6718 8219

電郵：lynnemulholland@peninsula.com

網址：www.hshgroup.com

劉莉小姐 (Ms Lilian Lau)

企業事務高級經理

香港上海大酒店有限公司

電話：(852) 2840 7743 / (852) 9611 0502

電郵：lilianlau@peninsula.com

網址：www.peninsula.com