



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

致：各金融／商務／旅遊版編輯

即時發布

2009年8月26日

香港上海大酒店有限公司  
截至2009年6月30日止中期業績

摘要

主要財務業績

- 營業額下降 18%至 1,962 百萬港元
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利下降 41%至 411 百萬港元
- 非營業項目及稅前盈利下降 62%至 182 百萬港元
- 股東應佔盈利下降 71%為 462 百萬港元
- 每股盈利下降 71%至 0.32 港元
- 於 2009 年 6 月 30 日，股東資金為 213 億港元（每股 14.49 港元）
- 於 2009 年 6 月 30 日，經調整資產淨值為 263 億港元（每股 17.96 港元）
- 資本與負債比率增加至 9%（2008 年：5%）
- 中期股息為每股 3 港仙（2008 年：6.5 港仙）

重要發展

- 上海半島酒店的建築工程及內部裝修接近完成，將於 2009 年第 4 季試業。
- 香港上海大酒店與卡塔爾地亞爾房地產投資公司就發展位於法國巴黎的半島酒店訂立正式協議。酒店的設計及建築工程正在進行，預期將於 2012 年開業。
- 淺水灣影灣園商場的翻新工程接近完成，將於今年秋季分階段重開。
- 香港上海大酒店的全資附屬公司 HSH Financial Services Limited 與 7 家國際銀行簽訂一項價值 12.25 億港元的 4 年期貸款協議。

香港上海大酒店有限公司  
上半年度營運業績

香港 (2009 年 8 月 26 日) — 香港上海大酒店有限公司 (「香港上海大酒店」) 於今日宣布其 2009 年首 6 個月的未經審核中期業績，反映其甚具挑戰性的業務環境。

在匯報本集團業績時，董事總經理兼行政總裁郭敬文先生指出：「酒店業務的收入較去年首 6 個月顯著下跌，因酒店入住率及房租仍受全球經濟危機之不利影響。於期內較後階段，由於各國政府採取措施預防人類甲型 H1N1 病毒散播，故旅客紛紛擱置或縮短行程，令集團位於亞洲的酒店物業受到影響。商用物業業務方面，集團的主要資產位於香港，其租金及出租率均表現理想。會所與服務業務的表現於現時經濟環境下維持合理，而山頂纜車更錄得與去年相若的收入。

期內總營業額較 2008 年同期減少 18% 至 1,962 百萬港元。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利下跌 41% 至 411 百萬港元。

計入折舊及淨融資費用後，非營業項目及稅前盈利為 182 百萬港元。投資物業的重估收益為 413 百萬港元 (2008 年：1,267 百萬港元)。

上半年度的股東應佔盈利為 462 百萬港元，而 2008 年同期為 1,619 百萬港元。稅項支出總額為 116 百萬港元 (2008 年：112 百萬港元)，包括遞延稅項的影響。

每股盈利為 0.32 港元 (2008 年：1.12 港元)。若扣除非營業項目及有關稅項和少數股東權益，則每股盈利減少 78% 至 0.08 港元 (2008 年：0.37 港元)。

股東資金增加至 213 億港元或每股 14.49 港元。淨借貸上升至 21 億港元，而集團的資本與負債比率上升至 9%，主要由於投放於巴黎半島酒店項目的 1,044 百萬港元所致。本公司亦已計算經調整股東應佔淨資產為 263 億港元或每股 17.96 港元，當中計入了酒店物業及高爾夫球場的公允市值及香港的物業產生重估盈餘後作出的遞延稅項回撥。

董事局議決派付中期股息每股 3 港仙 (2008 年：每股 6.5 港仙)。

## 業務回顧

### 酒店業務

2009 年首 6 個月的酒店收入較去年同期減少 22%。美國及亞洲酒店的平均可出租客房收入分別下降 31% 及 32%。*香港半島酒店* 及 *王府半島酒店* 的商場持續錄得強勁收入，有助支持此兩間酒店的盈利。

在亞洲，*香港半島酒店* 的營業額較 2008 年同期減少 16%。該酒店業務於年初表現理想，但受到香港政府採取預防措施控制人類甲型 H1N1 病毒傳播的影響，客房預訂顯著下降。酒店的辦公室及商場的租務需求一直維持穩定，收入較去年增加。*東京半島酒店* 的收入較 2008 年下降 8%。東京的豪華酒店數目增加導致酒店間價格競爭激烈，以圖抵銷日本國內及國際旅客需求疲弱的影響。*曼谷半島酒店* 的營業額較 2008 年同期減少 46%。2008 年 11 月泰國發生政治動亂後，國內及長途旅客市場的人數大幅減少，而 2009 年 4 月的民衆

騷亂令情況進一步惡化。*王府半島酒店* 的收入較 2008 年同期減少 32%，其商場業務依然強勁，收入水平與去年同期相若。至於 *馬尼拉半島酒店*，由於現時經濟環境疲弱，酒店收入較 2008 年同期減少 22%。

在美國，*紐約半島酒店* 的收入較 2008 年同期減少 15%。雖然平均可出租客房收入下降 25%，該酒店的表現仍較其主要競爭對手理想。*芝加哥半島酒店* 的收入較 2008 年同期減少 31%。團體及企業客戶的入住率受影響最深，導致酒店的平均可出租客房收入較 2008 年同期下降 37%。*比華利山半島酒店* 的收入較 2008 年同期減少 28%。由於企業商務旅客縮短入住時間，使套房入住率減少 15%。*鵝園渡假酒店* 的客房入住率較去年同期下降 14 個百分點，平均房租則減少 15%，帶動所有其他收入下降。

### 商用物業業務

商用物業業務的營業額較 2008 年首 6 個月減少 2%。

*淺水灣綜合項目* 的營業額較 2008 年同期減少 5%。雖然香港的住宅物業需求和租戶查詢普遍減少，但此項目的出租率相當理想，租金亦保持穩定。

*凌霄閣* 及 *聖約翰大廈* 的收入總額分別較 2008 年同期增加 1% 及 9%。*凌霄閣* 持續全部租出。雖然遊客數目增加 3%，但摩天台的收入仍維持於相若水平。*聖約翰大廈* 的租金上升足以抵銷出租率下跌的影響。

*The Landmark* 的收入總額較 2008 年同期增加 23%。此綜合項目內的住宅和寫字樓持續全部租出。由於市場需求殷切（特別是辦公室單位），使每呎每月平均收益按年顯著增加。

### 會所與服務業務

會所與服務業務較 2008 年同期減少 9%。除山頂纜車外，其他業務的收入均下降。雖然訪港旅客人數整體減少，但山頂纜車的收入與 2008 年同期看齊，兩段期間的載客量均達 2.3 百萬人次。

*半島會所管理及顧問* 的收入與 2008 年同期相若，顧問費用及國泰航空機場貴賓室的收入增加抵銷了其他業務管理費用的減少。

*半島商品* 於香港、日本及其他國家從事批發及零售商品業務，其收入減少 13%。*大班洗衣* 的收入較 2008 年下降 12%，但由於柴油價格下跌及控制成本得宜，其盈利與 2008 年相若。

### 新酒店項目

上海半島酒店項目於本年首 6 個月取得重大進展。酒店大樓的建築工程及裝修接近完成，將如期於 2009 年第 4 季度試業。客房樓層已分階段交吉，而營運管理團隊亦已於 5 月中旬進駐酒店，進行開業前的籌備工作。於 6 月底，員工人數已增至 171 名。酒店已開始進行宣傳推廣及於 6 月初開始接受客房預訂，而高級行政人員則穿梭歐洲、美國、亞洲及中國的主要城市，為酒店進行宣傳。至於公寓式酒店大樓，內裡的 39 個住宅單位正進行最後設計及裝修。預計整個綜合項目將於 2010 年春季上海世界博覽會開幕前隆重開業。

於 2009 年 1 月，香港上海大酒店與卡塔爾地亞爾房地產投資公司（Qatari Diar Real Estate Investment Company）（「卡塔爾地亞爾」）訂立正式協議，將發展位於法國巴黎 Avenue Kleber、鄰近凱旋門的一幢歷史建築物為巴黎半島酒店。香港上海大酒店共投資 102 百萬歐元（10.4 億港元）於卡塔爾地亞爾的附屬公司 Al Maha Majestic S.à r.l.，並擁有該附屬公司 20% 之股權，而該附屬公司擁有將發展為巴黎半島酒店的樓宇。此發展項目的總翻新成本預計約 250 百萬歐元（27 億港元），香港上海大酒店預計就此承擔 50 百萬歐元（6 億港元）。預期翻新成本將主要以項目借貸支付。酒店將按照半島標準興建，落成後亦將由半島管理 50 年。

該酒店正進行設計和動工，並已委聘建築師、室內設計師和項目經理。酒店預計於 2012 年開業，將成為本集團在歐洲的首家酒店。

## 展望

展望將來，郭先生表示：「集團業務所在國家及地區的經濟環境仍然不明朗，為集團的酒店業務持續帶來壓力。雖然市場及消費情緒時有好轉，但經濟數據依然反覆，區內及國際旅遊需求繼續疲弱。

「集團主要市場的短期業務前景將依然疲軟。北京的業務因 2008 年夏季奧運會後高檔旅館供過於求而繼續受壓，曼谷的政局不明朗使當地業務未有起色，而東京的業務則面對日本經濟嚴重下滑的影響。香港的業務一方面受長途旅客減少的打擊，另外因爆發人類甲型 H1N1 病毒，使區內旅客的旅遊計劃受到干擾，但現時已見業務稍為好轉的跡象。

「雖然酒店業務受壓，可幸集團擁有多元化的盈利基礎 — 非酒店業務表現理想，當中主要為淺水灣影灣園、山頂綜合項目包括山頂纜車、越南 The Landmark 和會所及顧問業務。我們預期該等業務於本年度下半年將保持穩定。

「在這不明朗時期，成本控制為我們的首要任務。集團所有業務在維持一貫優質服務水平的同時，一直致力尋求增加收入、提高生產力及控制成本的方法。透過此等努力，我們得以減輕收入下滑對營業盈利的影響。此外，維持審慎的負債水平乃集團的重要考慮，在計及為巴黎半島酒店項目投放的資源後，集團的資本與負債比率只有 9%。因此，撇除巴黎項目的投資，集團的營運現金流量仍足以支付資本開支計劃、融資費用及股息。」

\* \* \* \* \*

## 有關香港上海大酒店

香港上海大酒店於 1866 年成立，為香港聯合交易所上市公司（股份編號：00045），其附屬公司及合營公司業務包括持有並管理位處亞洲及美國主要都會的豪華酒店、商用及住宅物業。集團附屬公司旗下酒店包括位於香港、紐約、芝加哥、比華利山、東京、曼谷、北京王府、馬尼拉、上海（2009 年開幕）的半島酒店，及加州喀麥爾鶉園渡假酒店及高爾夫球會。集團旗下物業包括淺水灣綜合建築物、山頂凌霄閣及山頂纜車、聖約翰大廈、越南胡志明市的 The Landmark 和泰國曼谷的泰國鄉村俱樂部。

有關新聞稿之詳情，請聯絡：

香港上海大酒店有限公司

公司事務經理

劉嘉霖

電話：(852) 2840 7788

傳真：(852) 2840 7567

電郵：irenelau@peninsula.com

網站：www.hshgroup.com, www.peninsula.com