



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

2010年3月12日

香港上海大酒店有限公司  
截至2009年12月31日止全年業績

摘要

主要財務業績

- 營業額下降 15% 至 4,218 百萬港元 (2008 : 4,938 百萬港元)
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利下降 35% 至 924 百萬港元 (2008 : 1,425 百萬港元)
- 股東應佔盈利計入物業重估收益後 (扣除稅項及少數股東權益) 為 2,298 百萬港元, 2008 年則為 216 百萬港元
- 股東應佔基本溢利為 315 百萬港元 (2008 : 807 百萬港元)
- 每股盈利及按基本溢利計算的每股盈利分別為 1.57 港元 (2008 : 0.15 港元) 及 0.22 港元 (2008 : 0.56 港元)
- 末期股息每股 6 港仙, 2009 年全年股息為每股 9 港仙 (2008 : 每股 17 港仙)
- 於 2009 年 12 月 31 日, 股東資金為 23,040 百萬港元 (每股 15.67 港元) (2008 : 20,712 百萬港元, 每股 14.28 港元)
- 於 2009 年 12 月 31 日, 本集團經調整淨資產為 28,541 百萬港元 (每股 19.42 港元) (2008 : 26,589 百萬港元, 每股 18.34 港元)

主要發展項目

- 上海半島酒店於 2009 年 10 月 18 日試業, 標誌著香港上海大酒店在闊別 55 年後重返其兩個業務發源地之一, 上海。擁有 235 間客房的上海半島酒店座落於著名的外灘, 是該區於數十年來唯一面向外灘的新建築物。
- 淺水灣影灣園商場完成重大翻新工程, 包括引入新的商店、提升設施、翻新露台餐廳和香辣軒餐廳, 以及成立歷史珍藏館。
- 於 2009 年 9 月 10 日, 香港上海大酒店購入芝加哥半島酒店的餘下 7.5% 權益。協議完成後, 本集團現已取得芝加哥半島酒店的全部權益。
- 於 2009 年 1 月, 本公司與卡塔爾地亞爾房地產投資公司簽訂正式協議, 將位於巴黎市中心的一幢歷史建築物發展為巴黎半島酒店。合營企業於 2009 年 3 月接管該建築物。該酒店的發展項目現正進行, 計劃於 2012 年落成。

**香港上海大酒店 2009 年業績**  
**反映環球經營環境欠佳**

(香港，2010 年 3 月 12 日) — 香港上海大酒店有限公司（「香港上海大酒店」）截至 2009 年 12 月 31 日止年度經審核業績反映經營環境困難重重，主要對香港上海大酒店的酒店業務表現造成影響，酒店業務的總收入較 2008 年下跌 17%。另一方面，商用物業及會所與服務的業務於經濟回落時表現相對穩定，收入分別下跌 6% 及 5%。

本集團總營業額為 4,218 百萬港元，較去年下降 15%。利息、稅項、折舊及攤銷前盈利下跌 35% 至 924 百萬港元。計入折舊及攤銷後，本集團的營業盈利為 586 百萬港元，去年則為 1,051 百萬港元。

本集團擁有 50% 權益的上海半島酒店於 2009 年 10 月 18 日試業，並於 2009 年 12 月 3 日起全面投入營運。自酒店開業後，本集團 2009 年的應佔合營公司盈利（包括重估盈餘）為 285 百萬港元，2008 年則錄得 5 百萬港元虧損。

年內共有數項非營業項目，最重要的一項為年末投資物業重估盈餘 1,998 百萬港元（2008：重估虧損 593 百萬港元）。計入非營業項目、本期及遞延稅項後，本集團的股東應佔淨盈利為 2,298 百萬港元，2008 年則為 216 百萬港元。值得注意的是重估盈餘或虧損屬非現金及非營業項目，與本集團擬長期持有的資產相關。本集團股東應佔基本溢利（撇除物業重估盈餘及其他非營業項目的稅後影響）為 315 百萬港元，2008 年則為 807 百萬港元。

年內，撇除本集團於 2009 年 1 月 20 日就巴黎半島酒店項目的投資所支付的 1,044 百萬港元，本集團自營業項目產生現金流入合共 761 百萬港元，足以應付利息、股息分派及資本開支。本集團就巴黎半島酒店項目的投資全數以現金盈餘支付。

香港上海大酒店的財政狀況保持穩健，年結時的資本與負債比率為 8%。於 2009 年 12 月 31 日的股東資金為 23,040 百萬港元（每股 15.67 港元），去年則為 20,712 百萬港元（每股 14.28 港元）。年結時的經調整淨資產為 28,541 百萬港元（每股 19.42 港元）。

董事局建議派發末期股息每股 6 港仙（2008 年：每股 10.5 港仙），全年股息為每股 9 港仙。股東可選擇以股代息而非以現金收取股息。

香港上海大酒店行政總裁郭敬文先生表示：「自從部分環球金融機構於 2008 年 9 月倒閉，環球經濟於 2009 年全年備受打擊，酒店業亦於年內持續受到重大影響。本集團的酒店於 2009 年 1 月至 8 月期間的收入較去年金融海嘯前同期整體下跌約 23%。同時，我們的業務出現轉變趨勢：部分新興市場業務的重要性日益增加，源自本地及地區性顧客的業務比重亦有所上升，然而，他們愈趨講求奢侈消費是否物有所值。

「由於我們曾經歷酒店業低潮，集團於年內得以受惠於其多元化投資組合，包括酒店資產及其他商用和住宅投資物業。因此，即使面對 2009 年的困難市場環境，本人欣然提呈我們認為滿意的業績。集團錄得此業績全賴各業務經理及員工竭力控制成本、開拓新收入來源及檢討現有工作程序以提高效率所致。」

## 酒店

集團的酒店業務年內受到各種因素影響，包括經濟下滑及來自企業客戶的需求疲弱（尤以美國市場為甚）、人類豬型流感病毒的威脅及集團業務所在的部分城市之酒店房間供應過剩。長途旅客數目普遍下降，亦對入住率及房租構成影響。及至第四季，酒店入住率始呈現穩定及復蘇跡象。然而，紐約、芝加哥、北京、曼谷及馬尼拉的房租仍遠低於金融海嘯前的水平。

在眾多半島酒店中，集團的旗艦物業 — 香港半島酒店 — 錄得最佳表現。隨著本地經濟改善，以及香港受惠於中國內地及中東等新興地區市場旅客的增長，香港半島酒店於本年最後一季的表現顯著向好。年內，半島酒店商場的平均租金有所增長，出租率維持於高水平，而租戶皆為高檔品牌。位於北京的王府半島酒店於本年面對重重挑戰，因當地市場湧現為 2008 年奧運會而建的豪華酒店房間。然而，酒店的商場持續表現理想，成為北京的尊貴品牌購物熱點。集團最新的上海半島酒店於 2009 年 10 月中旬試業，雖然截至 2009 年年底時僅營運了 10 週，但業務進展良好，並迅速建立名聲，成為中國內地酒店的首選之一。上海半島酒店為外灘上唯一的新建築物，憑藉其優越地點、宏偉建築、優雅的室內設計及高服務水準，令酒店屢獲業界殊榮。

亞洲其他地區方面，東京半島酒店於第二個營運全年內面對其他豪華酒店的激烈競爭，但亦受惠於婚宴業務理想及來自香港市場的旅客數目增長。曼谷半島酒店繼續穩據作為亞洲頂級酒店之一的地位，並完成客房和套房的小型翻新工程，但國內政治不穩對酒店業務持續構成影響。馬尼拉半島酒店 Ayala Tower 的客房於翻新後備受賓客好評，而酒店內全日營業的餐廳亦重新裝潢並更名為 Escolta。馬尼拉於 9 月受颱風凱薩娜吹襲，導致廣泛地區水浸及打擊了馬尼拉半島酒店業務，更影響逾 140 名酒店員工的生活。我們立即成立緊急災害援助基金，為馬尼拉半島酒店的同事提供救濟及支援。

美國方面，紐約半島酒店的國際旅客數目下降，但本土旅客數目則輕微增長。酒店為數層客房進行翻新工程，並重新設計會議室樓層。翻新工程配合員工的殷勤服務，為酒店帶來首個福布斯五星大獎。同時，酒店的水療中心亦獲頒福布斯五星大獎，成為本集團首個獲此項殊榮的水療中心。芝加哥半島酒店雖然受到企業客戶數目及全市會議數目減少的嚴重影響，但仍能保持其於芝加哥市場的領導地位，更獲著名旅遊刊物頒授全球最佳城市酒店第 1 名獎項。香港上海大酒店於 9 月收購芝加哥半島酒店的餘下 7.5% 權益，繼而取得該酒店的全部擁有權。加州方面，比華利山半島酒店於 2009 年繼續表現理想，市場佔有率亦有所增長，並保持於洛杉磯市場的優越地位。鵝園渡假酒店的情況則截然不同，在連續錄得 8 年營運虧損後，集團於 11 月決定關閉鵝園渡假酒店及高爾夫球會的酒店部分。高爾夫球場及會所則繼續開放，為會員及餐飲顧客提供服務。

整體而言，酒店業務於本年度的收入和利息、稅項、折舊及攤銷前盈利分別為 3,244 百萬港元及 410 百萬港元，較 2008 年分別下跌 17% 及 52%。

## 商用物業

此業務部分的最重要資產乃淺水灣綜合項目，其住宅續約租金雖有下調壓力，但由於租約期較長，且位置及服務具吸引力，故整個項目收入相對理想。淺水灣綜合項目的收入總額較去年下降 10% 至 469 百萬港元。年內，淺水灣影灣園商場完成重大翻新工程，吸引了各類型新商店進駐。加上兩所主要餐廳質素提升及對住戶提供的其他服務有所改善，影灣園商場已成為旅客及本地居民的熱門遊覽地點。翻新工程包括改善露台餐廳的室內設計及配套設施、擴建大堂入口，新增一道華麗階梯及一所歷史珍藏館，以保留淺水灣的獨有歷史。香辣軒亦以嶄新及更具特色的亞洲風格重新裝潢。翻新工程完成後，零售商舖已全部租出，而兩所經翻新的餐廳亦廣受賓客讚賞，使業務有所增長。

山頂綜合項目是唯一於 2009 年錄得收入增長的集團主要資產，此乃由於其鞏固旅遊定位及受惠於凌霄閣在 2006 年進行翻新。縱使面對經濟衰退，凌霄閣的零售商舖於年內近乎全部租出，有大部分租約續期或更替租戶。由於訪港旅客人數下降，到訪摩天台的遊客數目稍微下跌。聖約翰大廈的全年出租率處於高水平，收入輕微上升。

位於越南的 The Landmark 辦公室大樓出租率及住宅大樓入住率理想。本年首 6 個月的租金及收入收益較 2008 年上升，但服務式住宅的入住率於年底輕微下調。

## 會所及服務

著名的山頂纜車具 121 年悠久歷史，為香港熱門旅遊景點之一。年內，纜車乘客數目隨訪港旅客量輕微下降，但此業務繼續成為集團的主要收入來源之一。

雖然香港國際機場的國泰航空貴賓室的乘客使用人數下降，但會所管理的收入維持穩定。泰國鄉村俱樂部接待的高爾夫球手數目較 2008 年下降，而且由於當地政局持續不穩定，2009 年首 3 季到訪泰國的旅客數目顯著下降，導致俱樂部的收入下跌。

位於香港國際機場的半島精品店已進行翻新並於夏季重開。雖然 2009 年的營運環境困難，但半島商品的中秋節慶產品的銷售額創出新高。

## 項目

年內，本集團投放大量資源予興建及完成於 2009 年 10 月 18 日試業的上海半島酒店項目。此酒店綜合項目的發展及開幕是香港上海大酒店最重要的里程碑之一，彰顯我們的卓越品牌和質素，亦標誌本公司在闊別 55 年後重返其兩個業務發源地之一。酒店綜合項目的總建築面積為 992,000 平方呎，位處優越地段，乃面向上海著名外灘的唯一新建築物。綜合項目內有包括 235 間客房的酒店、5 所餐廳、豪華宴會廳、水療中心及其他設施、佔地 75,347 平方呎的高級商場及共有 39 戶豪華公寓的公寓式酒店大樓。

宏偉的上海半島酒店以上世紀二、三十年代，上海黃金時期的主流裝飾藝術風格設計，並經過 6 年精心策劃、設計及興建。酒店的總投資成本（包括土地成本）約 34 億港元。香港上海大酒店與其夥伴盛高置地（控股）有限公司各自擁有發展項目的 50% 權益。酒店將於 2010 年 3 月隆重開幕。

於 2009 年 1 月 20 日，集團共投資 1,044 百萬港元（102 百萬歐元）收購與卡塔爾地亞爾房地產投資公司成立的合營企業之 20% 權益，以發展巴黎半島酒店。收購亦包括於落成後之 50 年的酒店管理權利。巴黎半島酒店座落於一幢具百年歷史的 Beaux Art 式樓宇，位於鄰近凱旋門之 Avenue Kleber。該樓宇原為 Majestic Hotel，近年被法國政府用作國際會議中心。此項目自簽訂協議以來已有重大進展。酒店樓宇已於 2009 年 3 月底交吉及交付作拆卸及建築工程。集團其後委聘主要項目管理人員，包括項目總監、執行建築師及室內設計師。詳細設計工作及規劃批准程序的進展良好。我們預期建築工程將於 2010 年展開，並計劃於 2012 年落成。

年內，上海外灘半島酒店有限公司（集團擁有 50% 權益的合營企業）就發展外灘源 33 號簽訂一項協議。外灘源 33 號前身為英國領事館大樓，毗鄰上海半島酒店。根據該協議，本集團將負責管理位於前領事館主樓的政府賓館，以及出租其他建築物作零售、展覽和餐飲用途。預期此發展項目將於 2010 年內分階段完成。

我們於年內一直嚴格評選新酒店發展項目的各項機會，並秉持必須取得所經營物業的擁有權之原則。因此，我們預期新項目將通過審慎評估後才予落實，以便集中資源，並確保集團只於主要國際都會的優越地段發展項目。

## 前景

儘管集團業務於 2009 年年底呈現復蘇跡象，酒店的收入仍低於 2008 年 9 月全球金融海嘯前的水平。與此同時，我們保持一貫的優質服務水平，並繼續挽留及培訓員工，致使於收入與成本之間作出平衡仍為管理上的重大挑戰。雖然如此，我們認為酒店業務具週期性，並且相信集團所有酒店物業均已準備就緒，憑藉其市場定位、服務質素及強勁管理隊伍，於環球市場復蘇時佔取理想的市場佔有率。我們對已發展成熟的東京半島酒店踏入第三個營運全年，於過去兩年作大型翻新工程的紐約半島酒店和馬尼拉半島酒店，以及上海半島酒店之首個營運全年，均寄予厚望，希望其業務有所增長。

商用物業業務方面，繼全球金融危機導致市場氣氛受挫後，香港的住宅及商用單位需求趨向穩定。我們喜見凌霄閣的零售商舖在經濟普遍疲弱下仍能於 2009 年成功續約或重新出租，證明了其於 2006 年進行翻新後，已晉身為零售熱點。淺水灣綜合項目於 2009 年完成翻新後，影灣園商場的零售商舖全部租出，並且刺激住宅租賃查詢增加，而此乃該綜合項目的主要收入來源。我們預期出租率和入住率將於未來數月輕微上升。辦公室租賃市場則保持平穩。

展望未來，我們將專注於持續增長及發展，並著力管理資源和質素兩大範疇。集團未來的投資將集中於人力資源發展，並在企業社會責任計劃配合下進行培訓、員工福利及職位接替計劃。企業社會責任計劃除了員工發展及福利外，其他主要項目包括企業管治及道德、環境保護、持續採購、健康及安全，以及社區參與。

我們的企業發展及投資策略將繼續集中於提升現有資產、尋求透過新概念或善用空間增加現有資產的價值，以及透過長期持有方式於最優越地段發展及營運小數地標式半島酒店。我們深信此方向已令我們建立及維護現時廣受全球認同的高級豪華酒店品牌，並透過資產增值及營業盈利增長為各半島酒店締造長遠價值。

\* \* \* \* \*

### 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、聯營公司及合營公司業務包括持有並管理位處亞洲、美國及歐洲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、上海、北京、紐約、芝加哥、比華利山、東京、曼谷、馬尼拉及巴黎（2012年開幕）的半島酒店。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 及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