



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

即時發佈

2009年3月12日

香港上海大酒店有限公司
截至2008年12月31日止全年業績

摘要

主要財務業績

- 營業額上升 9% 至 4,938 百萬港元 (2007 : 4,542 百萬港元)
- 折舊及攤銷前營業盈利下降 5.6% 至 1,425 百萬港元 (2007 : 1,510 百萬港元)
- 非營業項目前盈利下降 10% 至 978 百萬港元 (2007 : 1,088 百萬港元)
- 股東應佔盈利為 216 百萬港元 (2007 : 3,437 百萬港元)，此金額已計入重估虧損及減值撥備增加於扣除相關稅項及少數股東權益後之淨額，此淨額導致盈利下跌 591 百萬港元
- 撇除非營業項目的每股盈利下降 11% 至 0.56 港元
- 末期股息每股 10.5 港仙，2008 年全年股息為每股 17 港仙 (2007 : 每股 18 港仙)
- 於 2008 年 12 月 31 日，股東權益為 20,712 百萬港元 (每股 14.28 港元) (2007 : 20,726 百萬港元，每股 14.37 港元)
- 於 2008 年 12 月 31 日，本集團經調整淨資產為 26,589 百萬港元 (每股 18.34 港元) (2007 : 27,032 百萬港元，每股 18.75 港元)
- 淨借貸下降 257 百萬港元至 1,198 百萬港元 (2007 : 1,455 百萬港元)，而資本與負債比率則下調至 5% (2007 : 7%)
- 本集團的半島酒店平均可出租客房收入下降 4% (2007 : 上升 16%)

主要發展項目

- 2008 年為多個重要週年誌慶的一年：山頂纜車 120 週年誌慶、香港半島酒店開業 80 週年及曼谷半島酒店開業 10 週年
- 主要資本提升項目包括：紐約及王府半島酒店新的水療中心及經翻新的游泳池和健身中心；比華利山半島酒店全面新設計的天台花園；以及翻新馬尼拉半島酒店 Ayala Tower 的所有客房
- 上海半島酒店已於 4 月舉行平頂儀式，而建築工程進度良好，此項目現正按預算如期進行，將於 2009 年秋季試業
- 本集團與卡塔爾地亞爾房地產投資公司簽訂協議，共同重建位於法國巴黎一座地標式古典建築物為巴黎半島酒店

香港上海大酒店發表 2008 年業績
於充滿挑戰的經營環境下表現理想

香港 (2009年3月12日) — 香港上海大酒店有限公司 (「香港上海大酒店」) 宣布其截至 2008年12月31日止年度經審核業績。雖然年內市況困難重重，加上早於 9月全球股市崩潰前，美國已於年初開始步入衰退，但香港上海大酒店仍表現良好，並錄得折舊及攤銷前營業盈利達1,425百萬港元，較 2007年僅減少 5.6%。非營業項目前盈利亦只較創出新高的2007年下降 10%。

儘管年結時投資物業重估產生之虧損及部分酒店資產的減值撥備增加，對集團的淨盈利造成負面影響，但股東應佔淨盈利仍錄得 216百萬港元，而去年則為 3,437百萬港元。值得注意的是，重估虧損及減值撥備為非現金及非營業項目，與本集團擬長期持有及無意出售之資產有關。於 2007年，香港上海大酒店的投資物業重估盈餘為 3,319百萬港元。

最重要的是，香港上海大酒店於年內維持正現金流量，營運產生資金 1,429 百萬港元，足以充裕應付本集團的資本開支、利息及股息，使年內產生淨現金流入 553 百萬港元。

本集團的資產負債狀況保持審慎，年結時的資本與負債比率為 5%。儘管年結時物業重估出現虧損及減值撥備增加，但集團的資產淨值維持與去年相若的 20,712 百萬港元 (每股 14.28 港元)，而集團的經調整資產淨值為 26,589 百萬港元 (每股 18.34 港元)。應該注意的是，本公司自年結以來已就巴黎半島酒店項目投資 1,024 百萬港元 (相當於 100 百萬歐元)。

鑒於業務前景不明朗，以及本集團一直致力為公司的長遠發展作出投資，董事會建議派發末期股息每股10.5港仙 (2007年：每股12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：「2008年是風起雲湧的一年，隨著多家美國主要金融機構的倒閉，環球經濟於9月陷入空前危機，令市場飽受打擊。過去 20年來，雖然部份市場不時有所調整，但全球政治相對穩定，通貨膨脹偏低，且環球經濟大幅擴張。是次金融風暴的深度和廣度已擾亂各國經濟，我們預期未來數年的企業和個人表現將因而受到一定影響。

「由於全球經濟可能面臨第二次世界大戰後最嚴峻的景況，而旅遊業前景亦持續不樂觀，此刻正是我們放慢步伐好好思考的時候。轉變乃在所難免，但我們相信危中有機，只要能積極克服時艱，定能迎來不少商機。本集團最大的優勢 — 創新求變的能力、力臻完善的精神和上下一心、群策群力的員工 — 使我們處於有利位置，應付往後的經濟起伏。

「值得注意的是，本公司於是次金融風暴中，資本與負債比率僅為 5%，乃近 10 年來最低。我們的財務狀況穩健，管理團隊亦表現優秀、經驗豐富，加上本集團矢志對長遠發展作出承擔，使我們能於競爭對手中脫穎而出。」

酒店

集團的酒店業務經歷了嚴峻挑戰的一年，美國經濟衰退早於年初開始影響集團於當地及東京的酒店業務，而 9 月的股票市場崩潰更明顯影響酒店方面現時及未來的業務水平。

香港半島酒店作為本集團的旗艦酒店，年內表現最佳。酒店慶祝開業 80 週年，其 2008 年的淨盈利較 2007 年微升，並創出新高。**王府半島酒店**因北京奧運於 8 月舉辦成功而短暫受惠，但由於奧運前後中國政府實施簽證限制，與及北京市內的豪華酒店數目大幅增加，該酒店於年內其餘日子表現疲弱。**曼谷半島酒店** 10 週年誌慶，其業務截至 8 月份仍表現穩健，但其後泰國發生政治動亂，尤其是示威者佔據曼谷兩個機場，嚴重影響酒店業務。**馬尼拉半島酒店**繼兩年前成功翻新 Makati Tower 後，於年內亦翻新 Ayala Tower 並關閉部份客房。客房翻新工程現已完成，惟酒店主要倚賴企業旅客生意，亦要面對馬尼拉的疲弱經營環境。**東京半島酒店**自開業後首個營運全年，因地理位置優越、客房和公共空間設計獨特，以及所提供的優質服務而備受讚譽。然而，東京市況疲弱為酒店帶來挑戰，加上酒店目前仍處於穩定營運成本結構的階段，因此錄得折舊後虧損。

美國方面，**比華利山半島酒店**的業務相對理想，因金融風暴對當地市場的直接影響較為輕微。**紐約及芝加哥半島酒店**於年內所受的影響則漸趨嚴重，兩間酒店亦已竭力控制成本。同時，紐約半島酒店於年內大部份時間進行主要翻新工程，水療中心、健身中心及游泳池因而關閉，故此業務進一步受影響。現時這些設施已換上全新面貌，鞏固了酒店在紐約頂級豪華酒店同業中的競爭力。至於**鵝園渡假酒店**的客源因主要來自三藩市海灣區，而當地正受經濟打擊，故酒店同樣面對艱難的市況。

本集團一向注重長遠發展，在 2008 年沒有削減任何提升現有酒店設施的投資計劃。年內，王府及紐約半島酒店的新半島水療中心落成、馬尼拉半島酒店的 Ayala Tower 完成翻新工程、香港及紐約半島酒店開設概念嶄新的「玲瓏」酒廊，而比華利山半島酒店的游泳池畔平台則被翻新。

最後，受惠於半島酒店卓越的市場地位，以及與許多世界頂級豪華品牌所保持的良好關係，香港及王府半島酒店的**購物商場**表現持續理想。

非酒店物業及其他業務

本集團主要位於香港的非酒店物業及其他業務在金融危機中依然表現優異，總收入較 2007 年增長 7%。**淺水灣影灣園**的服務式及不連傢具住宅的需求仍然殷切，儘管自金融危機以來其輪候租戶數目於近幾個月已有所減少。基於長遠的考慮，本集團已開始為淺水灣商場進行大規模翻新，以提升餐廳及零售店質素，讓該處住戶及外來訪客能更加享受飲食購物的樂趣。

山頂綜合項目於年內表現穩健，山頂凌霄閣及聖約翰大廈均全部租出。摩天台為集團帶來額外收入，而乘坐山頂纜車的人數較 2007 年增加 1%，創下 5 百萬人次的最高紀錄。

在通貨膨脹高企的環境下，位於越南的 **The Landmark** 於年內仍然全部租出，而且平均租金有所提高。**泰國鄉村俱樂部**受當地政治叛亂的影響較曼谷半島酒店為少，其業務維持於合理水平。

其他業務方面，**國泰航空頭等及商務貴賓室**於 2008 年首三季的乘客量增加，以致管理費收入上升。由於新增的零售專營店開業，經營半島精品店及網上銷售的**半島商品**表現強勁。

發展項目

本集團發展中的主要項目 — 上海半島酒店及公寓式酒店大樓 — 於 2008 年取得重大進展，現正按計劃及預算如期興建，擬於 2009 年秋季試業。上海半島酒店直接面向歷史上著名的外灘，乃外灘上受保護的歷史建築群中唯一的新建築物。酒店設計成一座地標性的旗艦酒店，象徵本集團重返兩個業務發源地的其中之一。

上海半島酒店項目的總建築面積為 92,160 平方米，包括一座有 235 間客房的酒店，當中有 5 所餐廳及酒吧、半島水療中心、直升機候機室；一座豪華購物商場，及一座有 39 間客房的公寓式酒店大樓。酒店的外牆設計與外灘現存建築物和諧融合，而內部設計則重現上世紀二三十年代上海被譽為「東方巴黎」時的風貌。

15 層高的酒店大樓已於 2008 年 1 月平頂，並於 4 月舉行平頂儀式。整座酒店大樓，包括商場、平台及公寓式酒店大樓已於 6 月平頂。其後的室內裝修工程進度良好。開業前的籌備工作亦進展順利，酒店總經理及大部份行政人員已被委任。

為成立集團第一間於歐洲的半島酒店，本集團與由卡塔爾政府全資擁有的卡塔爾地亞爾房地產投資公司訂立協議，共同重建位於法國巴黎 Avenue Kleber 上一幢莊嚴瑰麗的樓宇為巴黎半島酒店。該樓宇於 1908 年建成，當時名為 Majestic Hotel，乃巴黎最頂級豪華酒店之一，現時被法國外交部用作國際會議中心（Centre International de Conferences）。本集團預計該樓宇於 2009 年第二季交吉，而酒店將於 2012 年落成。

集團將繼續嚴格挑選及物色其他發展新酒店項目的商機，重點是須取得所經營物業的擁有權。因此，集團預期新項目須通過審慎評估後才會進行，以便集中資源，確保集團只會於主要國際都會的優越地點發展項目。

前景

香港上海大酒店秉承一貫的長遠發展方針。集團的經營理念是透過開發全新項目或翻新現有物業，開拓最優質的資產，採用最佳的設計及力求以最高的質素營運。本公司及股東的回報視乎營運業績，而業績又取決於本公司從分佈各地的物業收取較高房租及租金的能力，以及資產長遠升值。

配合上述的整體理念，本集團的業務策略大致維持不變，但仍會與時並進，在管理業務方面採納新思維。過去一年，集團成立了企業社會責任委員會，為集團長遠持續發展落實一套清晰的策略及方針。該委員會負責劃分企業社會責任各項措施範疇，謀求改善契機，落實最佳的企業守則，並向集團的業務相關人士匯報。集團深信此舉能提升營業效率及開拓可創造長遠經濟價值的契機。

儘管面對目前的經濟危機，本集團繼續就多項不同物業進行資產提升以確保資產的質素，並進而力求提升至最高水平，從而保持集團產品及品牌的質素與形象，致本公司長遠受惠。我們將繼續致力為辛勤盡忠的員工「大家庭」作出承擔，並為其福祉及發展投放資源。與此同時，本集團繼續重視成本控制，尤其透過提升生產力及效率，以及檢討資本性開支項目的需要。集團亦相信，經濟低迷同時亦是物色新投資的好時機，本集團將秉持對質素及選址作嚴謹要求的方針，繼續物色理想項目。

第一季度是集團旗下數間酒店的淡季，2009 年初至今更滿佈挑戰，集團旗下許多酒店的收益均較去年同期顯著減少。迄今為止，香港在環球金融風暴中的表現相對較佳，但可能因全球經濟疲弱以及中國內地經濟轉差而持續受壓。本集團的主要資產 — 香港半島酒店及淺水灣綜合建築物 — 因質素及地位優越，其具競爭力的市場地位有望維持，惟如經濟進一步下滑，亦可能對房租及出租率構成一定影響。

至於非酒店業務，鑒於有關物業的租約期較長，相比酒店業務需要較長的週期才能反映有關影響。集團亦希望若干物業能受惠於近期進行的翻新及改善工程。

郭先生總結：「集團於 2008 年取得此理想成績，實在有賴本集團各經理及員工竭力控制成本及開拓新收入來源，加上過去數年各個發展項目帶來之盈利增加，以及本集團多元化的酒店及非酒店物業資產組合所致。

「藉此不明朗時期，我再次重申，集團積極透過對資產及人才的投資，以及貫徹經公司長遠歷史驗證的信念和價值觀，對質素和前景作出真正的承擔，這正是集團賴以克服逆境的最佳保障。」

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，及加州喀麥爾鵝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