



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

2015年8月17日

香港上海大酒店有限公司
截至2015年6月30日止6個月中期業績

摘要

- 在計入物業重估收益後（扣除稅項及非控股股東權益），股東應佔盈利上升 6% 至 477 百萬港元。
- 股東應佔基本盈利減少 10% 至 265 百萬港元。
- 總收入下跌 1% 為 2,690 百萬港元。
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利下跌 3% 至 642 百萬港元，而集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率保持於 24%。
- 每股盈利及每股基本盈利分別為 0.31 港元（2014 年：0.30 港元）及 0.17 港元（2014 年：0.19 港元）。
- 中期股息為每股 5 港仙（2014 年：每股 5 港仙）。
- 於 2015 年 6 月 30 日，股東資金為 36,215 百萬港元或每股 23.59 港元（2014 年 12 月 31 日：35,901 百萬港元或每股 23.67 港元）。
- 於 2015 年 6 月 30 日，經調整資產淨值為 39,849 百萬港元（每股 25.96 港元）。
- 資本與負債比率為 7%（2014 年 12 月 31 日：8%）。
- 半島酒店品牌在全球各地早已享負盛名，而巴黎半島酒店於 4 月舉辦隆重的開幕典禮，更是錦上添花，讓半島酒店品牌正式進駐歐洲。
- 本集團與業務夥伴 Grosvenor 就倫敦半島項目已於 7 月向西敏市議會提交正式規劃申請書。該地標酒店擁有 190 間客房，位於倫敦貝爾格拉維亞 (Belgravia) 1-5 Grosvenor Place。
- 於 7 月，本集團就土耳其伊斯坦堡的酒店發展建議項目，與當地的業務夥伴簽訂一份有條件股東協議，包括土耳其具領導地位的綜合企業集團 Doğuş Holding A.Ş. 及專門投資地產物業的私募基金 BLG Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.。待各項條件獲履行後，各方同意共同發展物業，承諾投資額約為 300 百萬歐元（相當於約 2,568 百萬港元），其中香港上海大酒店將出資 50%，投資額約為 150 百萬歐元（相當於約 1,284 百萬港元）。
- 芝加哥半島酒店的客房大規模翻新工程已經開始，首批修繕完畢的客房廣受賓客歡迎。而王府半島酒店亦正籌備大規模翻新工程，預計將於 9 月開始施工。

香港上海大酒店有限公司滿意首半年業績

香港，2015年8月17日 – 香港上海大酒店有限公司(「香港上海大酒店」)於今天公布其未經審核中期業績。

概覽

香港上海大酒店董事總經理兼行政總裁郭敬文先生表示：「2015年首6個月對本公司的長遠發展而言十分重要。

半島酒店品牌在全球各地早已享負盛名，而巴黎半島酒店於4月舉辦隆重的開幕典禮，更是錦上添花，讓半島酒店品牌正式進駐歐洲。

本集團與倫敦業務夥伴 Grosvenor 的合作項目進展良好，並已於7月向西敏市議會提交了發展倫敦半島項目的正式規劃申請書。同月，我們亦就土耳其伊斯坦堡的酒店發展建議項目，與當地的業務夥伴簽訂一份有條件股東協議，包括於土耳其具領導地位的綜合企業集團 Doğu Holding A.Ş.及專門投資地產物業的私募基金 BLG Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.。

芝加哥半島酒店的客房大規模翻新工程已經開始，首批修繕完畢的客房廣受賓客歡迎。而王府半島酒店亦正籌備大規模翻新工程，預計快將施工。

營運表現方面，集團所在的酒店市場面臨各項挑戰，赴港旅客人數下降，巴黎、紐約及芝加哥首季正值嚴冬，需求因而疲弱，加上由於王府半島酒店及芝加哥半島酒店有翻新工程，令部分客房無法出租。因此，集團的酒店分部表現各異，幸而商用物業分部表現仍然穩定。

整體而言，雖然集團收入較去年下跌1%，但在致力控制成本及積極推動收益下，集團利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率保持於24%，與去年相同。集團基本盈利為265百萬港元，較去年減少10%；而股東應佔盈利為477百萬港元，較去年增加6%。

展望

本集團的經營理念及策略目標，是長遠發展及經營最優質的酒店及其他物業資產組合，並提供卓越的產品及服務，傳承全球頂尖豪華酒店品牌的美譽。鑒於業務性質，本集團透過資產增值及提升資產經營收益，為股東創造長遠價值。我們相信，資產淨值不斷的增加足證此業務策略的成功。

短期而言，由於進駐優越地段及建造豪華資產物業的成本較高，加上多個主要市場的豪華酒店行業競爭激烈，新開業的酒店在營運初年收益較低，因此資產收益亦相對偏低。

因此，在增加收入、控制成本、維持或提升營業盈利率方面仍面對重重挑戰。今年上半年，部分主要市場的營商環境參差。然而，集團旗下各酒店仍然穩踞當地市場，預期旗下的大部分酒店在秋天傳統旺季將取得佳績。

值得注意的是，由於王府半島酒店及芝加哥半島酒店須進行翻新工程，部分客房將無法出租，上述兩間酒店於今年餘下的月份收入將受到影響。

無論是酒店業務，還是商用及住宅物業租賃，香港仍是本集團的主要收入來源。儘管市場對香港近期的營商環境看法不一，香港半島酒店、淺水灣綜合項目及山頂綜合項目的商用及住宅物業租賃業務仍然保持穩定。

總括而言，本公司的財務狀況整體保持穩健，優質且保守估值的資產，資本與負債比率適中。綜觀集團的長遠發展前景，以及各個令人期待的新項目，我們一如以往對未來發展感到有信心及樂觀。與此同時，本公司亦有充足準備，以應付業務所在之市場短期內出現的波動。」

詳細營運業績如下：

酒店分部

半島酒店

截至2015年6月30日止之6個月營運數據

	出租率 %		平均房租 (港元)		平均可出租客房收入 (港元)	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
香港	72	74	4,792	5,173	3,439	3,820
其他亞洲地區 (香港除外)	70	63	2,233	2,187	1,558	1,376
美國及歐洲 (附註1)	65	72	5,721	4,936	3,735	3,554
平均	69	66	3,589	3,282	2,459	2,177

1. 2015年數字已包括於2014年8月1日開業的巴黎半島酒店業績。

2. 平均房租及平均可出租客房收入包括未分派服務費。服務費於香港按10%徵收，於中國內地及日本則按15%徵收。

亞洲

香港半島酒店	
收入	0%
出租率	- 2 pp
平均房租	- 7%
平均可出租客房收入	- 10%

香港旅遊業於上半年備受挑戰，這情況反映於香港半島酒店的表現上，平均可出租客房收入下跌。主要由於來自中國內地及日本的旅客減少，令賓客留港入住天數按年下降。辦公大樓及商場仍全數租出，可見租戶一如既往肯定半島酒店商場的價值。本地賓客增加，令餐飲及水療收入於上半年錄得增長。酒店與久負盛名的英國皇家藝術學院締結三年合作夥伴關係，推出「藝術情牽半島心」(Love Art at The Peninsula) 活動，並展出英國著名雕塑家 Richard Wilson 的藝術作品，以一比一大小的單層巴士複製品伸出陽台矮牆，營造搖搖欲墜的視覺效果，吸引傳媒紛紛報道。此外，國家地理頻道 (National Geographic) 亦於6月播出講述半島酒店85週年誌慶的《一個盛會的誕生》(The Making of a Gala) 宣傳紀錄片。

上海半島酒店	
收入	- 1%
出租率	+ 1 pp
平均房租	- 1%
平均可出租客房收入	0%
出售公寓所得款項	173 百萬港元

上海半島酒店上半年表現穩健，出租率較去年輕微上升。雖然當地市場競爭激烈，中國內地政府亦繼續推行緊縮措施，但酒店在平均可出租客房收入方面依舊保持市場領導地位。外灘於大除夕發生人踩人悲劇，當局其後封鎖相關區域並減少路燈，令外灘的餐飲食肆受到影響，而酒店首季的收入也因而受累。另一方面，當地市場暢旺，而來自澳洲、中東、南非及俄羅斯的旅客數目均有增加。此外，酒店亦獲美國《Travel + Leisure》雜誌全球最佳酒店評選中「亞洲最佳酒店第一名」及「全球最佳酒店第八名」的美譽。酒店綜合項目共有 39 間公寓，其中 19 間於 2014 年起可供出售。2015 年上半年再售出 2 間公寓，截至 2015 年 6 月 30 日止已售出合共 13 間公寓。

王府半島酒店	
收入	- 24%
可出租客房數目	- 42%
出租率	+ 6 pp
平均房租	+ 3%
平均可出租客房收入	+ 12%

北京市場表現相對平穩，市內酒店的人住情況均有改善，然而競爭激烈，房租依然受壓。同時，政府持續施行緊縮計劃，顧客消費仍然放緩，對王府半島酒店的餐飲及商場業務有一定的影響。鑒於當地市場增長迅速，王府半島酒店仍然貫徹執行業務策略，繼續以當地市場作為業務重心。為籌備大型翻新工程，酒店已關閉部分區域，並減少承接團體訂房，因此期內酒店收入減少。而翻新工程將於 9 月開始施工，酒店已抽調部分客房，令酒店客房數目減少。工程在大幅提升客房面積之餘，並會將王府半島酒店的客房質素及房內科技提升至半島酒店的最新標準。

東京半島酒店(日圓)	
收入	+ 5%
出租率	+ 3 pp
平均房租	+ 12%
平均可出租客房收入	+ 16%

東京半島酒店上半年表現強勁。日本政府的金融刺激政策持續支持當地經濟復甦，對外國遊客而言，日圓貶值亦使到訪東京變得更易負擔，因此區內市場及長途市場均錄得顯著增長。以日圓計值，平均可出租客房收入較去年同期增加 16%。餐飲業務表現強勁，尤其是在週末，本地市場的客流量不斷攀升。企業活動日漸增多，到訪東京參加會議的商務旅客亦愈來愈多。觀乎目前提前預訂的情況，東京業務下半年的前景相當樂觀。

曼谷半島酒店	
收入	+ 33%
出租率	+ 21 pp
平均房租	- 7%
平均可出租客房收入	+ 46%

曼谷半島酒店的業務持續好轉，於農曆新年期間的表現尤佳，收入與平均可出租客房收入較去年分別增長 33%及 46%。泰國當局於第二季取消軍事管制，為酒店的會展及獎勵旅遊業務帶來正面消息，即使第二季是曼谷的傳統淡季，酒店仍然錄得自 2008 年以來最佳的業績。歐元及澳元貶值雖導致兩地的傳統長途市場顯現疲態，但區內的旅遊市場卻不斷擴大。集團上半年的市場推廣活動集中宣傳泰國及曼谷半島酒店，包括在曼谷半島酒店水療中心啟動「半島健康生活概念」(Peninsula Wellness)，重點項目有與臥佛寺合辦泰式按摩療程、全新服務及產品系列，以及在集團旗下酒店舉辦為期三個月的「品味泰國」(Tastefully Thai) 活動，推廣泰國美食、文化、藝術及健康。

馬尼拉半島酒店	
收入	+ 3%
可出租客房數目	- 5%
出租率	+ 2 pp
平均房租	+ 9%
平均可出租客房收入	+ 13%

馬尼拉半島酒店首六個月表現理想，收入與平均可出租客房收入較去年同期分別增加 3%及 13%，部分原因是當地市場出現整合，競爭對手旗下的酒店歇業或進行翻新。歐盟及美國先後解除了菲律賓當地航空公司的數項禁飛令，加上俄羅斯新航線現已開通，客流量因而大幅提升。停靠菲律賓的遊輪數量驟升，同時菲律賓中產人口日益增多，對業務有顯著影響，本地賓客現目前為繼美國遊客後酒店的第二大客戶群。酒店在 4 月舉辦 Madrid Fusion Manila 饗宴，吸引了世界各地及當地眾多遊客與名廚親臨酒店各餐廳品嚐美食。馬尼拉半島酒店亦積極投身企業責任及可持續發展活動，我們欣然報告，半島酒店在全球各地開展的慈善活動「點燃希望」(Hope for the Philippines)，已於菲律賓著手興建包括 75 間房屋、教室及社區中心的綜合項目，為 2013 年因颱風海燕肆虐而流離失所的災民重建家園。

美國

紐約半島酒店	
收入	- 5%
可出租客房數目	- 1%
出租率	- 4 pp
平均房租	- 3%
平均可出租客房收入	- 8%

紐約半島酒店在年初備受挑戰，受到寒冬天氣及暴風雪拖累，嚴重打擊當地旅遊業。此外，中東的外交代表團業務出現短期下跌，亦對酒店構成負面影響。歐洲市場仍未見起色，巴西及美

國本地市場亦不如往年強勁。為滿足中東地區賓客的需求，酒店計劃合併 5 間現有客房，改建成一間主題套間，並將於 12 月正式面世。

芝加哥半島酒店	
收入	0%
出租率	- 5 pp
平均房租	+ 10%
平均可出租客房收入	+ 2%

儘管於寒冬後的夏季又經歷反常的寒冷天氣，加上市場供應有所增加，但芝加哥市場於首六個月依然表現理想。**芝加哥半島酒店**早前展開大規模的客房翻新工程，現已修繕完畢的新客房及房內科技，均深受賓客歡迎。由於酒店在翻新期間無法如常承接大規模的團體預訂，酒店的出租率、收入及餐飲業務受到輕微影響，而酒店妥善管理翻新工程，確保客房業務所受的影響減到最低。

比華利山半島酒店	
收入	+ 7%
出租率	0 pp
平均房租	+ 9%
平均可出租客房收入	+ 9%

比華利山半島酒店上半年成績理想，在平均可出租客房收入方面繼續保持領先地位。雖然出租率與去年持平，但於市場佔有率上仍有突破。酒店積極推廣套房以盡量提高收入，因此平均房租表現依然強勁，增幅達 9%。The Belvedere 餐廳將於 9 月進行翻新，屆時將影響第三季及第四季的收入。另外，酒店亦列入 Virtuoso's Most Innovative Guest Experience 的最終候選名單之一。

歐洲

於 2014 年 8 月開幕試業後，**巴黎半島酒店**於 2015 年 4 月舉辦了一場炫目的隆重開幕典禮，吸引了法國以至世界各地的國際巨星及賓客親臨到賀。酒店自開幕以來，亦喜獲賓客、傳媒及業界高度廣泛讚譽。然而，由於當地在 1 月時發生恐怖襲擊，中東外交代表團業務出現短期下滑，加上俄羅斯業務大幅下跌，今年首季巴黎市場普遍面對艱難的營商環境。及至第二季，業務明顯好轉，酒店接待了大批來自歐洲區內、美國及中國的賓客。巴黎半島酒店的餐飲業務表現優異，吸引了很多當地人及酒店賓客。我們對酒店的下半年業績感到樂觀。

商用物業分部

商用物業	收入
淺水灣綜合項目	+ 11%
山頂凌霄閣	+ 1%
聖約翰大廈	+ 4%
The Landmark	+ 8%
1-5 Grosvenor Place	- 4%
21 avenue Kléber	- 92%

淺水灣綜合項目屬於優質住宅物業，為香港提供最優質上乘的生活環境之一。於今年首六個月，淺水灣綜合項目錄得 11% 的收入增長，原因為 de Ricou 住宅大樓於 2013 年翻新後租金收入有所增加，而且集團位於淺水灣道 101 號及 109 號的其他住宅大樓租金亦輕微上升。鑒於香港優質物業租賃市場前景未明，淺水灣綜合項目的營運業績已教人欣喜。

山頂凌霄閣於首六個月依然全數租出，並於上半年對零售舖位進行了若干重整，有望改善租金收入。該物業的大部分收入來自商用租賃，額外收入則來自可觀賞香港獨一無二景致的開放式頂層景點 — 凌霄閣摩天台 428。而坐落於山頂纜車花園道總站的聖約翰大廈亦全數租出，並錄得 4% 的收入增長。

The Landmark 是位於越南胡志明市的一幢綜合用途商業樓宇，包含服務式公寓、辦公室和零售空間，即使面對胡志明市激烈的市場競爭，收入依然錄得 8% 升幅。2014 年末正值 The Landmark 20 週年誌慶，憑藉優質管理及極具競爭力的服務，該綜合項目成功取得多份長期租約，成績不俗。

本集團於 2013 年間，收購位於倫敦的 1-5 Grosvenor Place 及巴黎的 21 avenue Kléber 兩幢商用物業，由於兩項物業需為翻新工程作準備，租賃收入下跌，以當地貨幣計算分別錄得 4% 及 92% 的跌幅。我們與 Grosvenor 攜手合作，已向西敏市議會提交了規劃批准書，申請拆卸 1-5 Grosvenor Place 現存的建築物，重新發展為融合酒店及公寓的倫敦半島酒店項目，期望能於 2017 年開展拆卸及建築工程。此外，我們亦正為毗鄰巴黎半島酒店的 21 avenue Kléber 開展翻新工程，作日後出租用途。

會所與服務分部

會所與服務		
山頂纜車	收入	- 3%
山頂纜車	載客量	- 1%
泰國鄉村俱樂部	收入	+ 15%
鵝園高爾夫球會	收入	+ 16%
半島會所管理及顧問服務	收入	+ 7%
半島商品	收入	- 4%
大班洗衣	收入	+ 8%

山頂纜車是香港最受歡迎的旅遊景點之一。2015 年的票價並未調整，收入於上半年相對平穩。同時，由於整體赴港旅客數目減少，山頂纜車的載客量錄得 1% 跌幅。

泰國鄉村俱樂部首六個月表現理想，隨著泰國經濟復甦，收入較去年政局不穩期間錄得 15% 增幅，業務水平亦日益提高。

鵝園高爾夫球會上半年表現強勁。球會成功運用市場策略，從網上旅遊中介招攬業務，因而錄得 16% 的收入增幅，出租率亦有所上升。經過六個月的翻新工程後，高爾夫球場現已煥然一新，並於 5 月正式開幕。「鵝園摩托車會」(The Quail Motorcycle Gathering) 知名度愈來愈高，在 5 月份有逾 2,000 名人士到訪，當中不乏城中名人及外國賓客。

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 Butterfield's，收入較去年上升 7%。

半島商品的收入較去年同期下降 4%，原因為香港整體零售額下跌，另外亦由於日本遊客減少所致。

大班洗衣的收入增長 8%，原因是非酒店賓客的洗衣業務量有所增加。

發展項目

倫敦 1-5 Grosvenor Place

本集團與倫敦的業務夥伴 Grosvenor 正計劃發展綜合用途建築物，由英國公司 Hopkins Architects 設計、位於貝爾格拉維亞(Belgravia) 1-5 Grosvenor Place 的倫敦半島酒店，包括 190 間豪華客房，並設有公寓。新建築物將取代現時建於 1960 年代之辦公室樓宇，設計概念將與周邊歷史建築群相呼應，為海德公園角帶來新焦點，並為該區注入新動力。經過密鑼緊鼓的設計及規劃籌備工作後，本集團已於 2015 年 7 月向西敏市議會提交了正式規劃申請書，並計劃在取得批准後，於 2017 年開始拆卸及建築工程。

仰光半島酒店

我們與業務夥伴祐瑪戰略控股有限公司(Yoma Strategic Holdings Ltd.)及 First Myanmar Investment Co., Ltd.的合作進度良好，雙方銳意將緬甸鐵路公司前總部重新發展為仰光半島酒店。緬甸鐵路公司前總部的歷史可追溯至 1880 年代，是仰光現存其中一處最古老的殖民時期建築物，待各方同意協議的附帶條件及取得所需批准後，這幢歷史建築便可著手進行修復工程並重新發展。目前，我們繼續致力取得所需批准書，務求達成協議所載的各項條件。

伊斯坦堡酒店發展建議項目

我們亦就土耳其伊斯坦堡的酒店發展建議項目，與當地的業務夥伴簽訂一份有條件股東協議，包括於土耳其具領導地位的綜合企業集團 Doğu Holding A.Ş.及專門投資地產物業的私募基金 BLG Gayrimenkul Yatırımları ve Ticaret A.Ş.。伊斯坦堡是一個充滿活力、美景如畫的城市，融合古今文化，為全球最受歡迎的旅遊目的地之一。我們期待在當地開發酒店，擬建酒店的位置可俯瞰博斯普魯斯(Bosphorus)海峽，選址獨一無二，貫徹本集團的長遠發展策略 — 悉心挑選具有策略意義的城市投資並經營半島酒店。待各項條件獲履行後，各方同意共同發展物業，承諾投資額約為 300 百萬歐元（相當於約 2,568 百萬港元），其中香港上海大酒店將出資 50%，投資額約為 150 百萬歐元（相當於約 1,284 百萬港元）。

-完-

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項目及仰光半島酒店。集團旗下物業包括香港淺水灣綜合項目、山頂凌霄閣及聖約翰大廈、越南胡志明市的 The Landmark、英國倫敦的 1-5 Grosvenor Place 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、加州喀麥爾谷鵝園高爾夫球會、香港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：

香港上海大酒店有限公司

企業事務總監

莫凱琳

電話：(852) 2840 7152

傳真：(852) 2840 7567

電郵：lynnemulholland@peninsula.com

網站：www.hshgroup.com www.peninsula.com

香港上海大酒店有限公司

企業事務經理

林惠敏

電話：(852) 2840 7276

傳真：(852) 2840 7514

電郵：jackielam@peninsula.com

網站：www.hshgroup.com www.peninsula.com