



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

即時發布

2008年9月10日

香港上海大酒店有限公司
截至2008年6月30日止6個月的中期業績

摘要

主要財務業績

- 營業額上升20%至2,395百萬港元。
- 折舊及攤銷前營業盈利上升4%至699百萬港元。
- 非營業項目前盈利維持478百萬港元。
- 股東應佔盈利上升27%至1,619百萬港元（2007年：1,271百萬港元）。
- 每股盈利上升26%至1.12港元。
- 於2008年6月30日，股東資金為224億港元（每股15.42港元）。
- 於2008年6月30日，經調整資產淨值為284億港元（每股19.56港元）。
- 資本與負債比率減至5%（2007年：7%）。
- 中期股息為每股6.5港仙（2007年：6港仙）。

重要發展

- 上海半島酒店大樓於4月平頂。酒店內部裝修工程經已展開，酒店將如期在2009年底開業。
- 集團於7月就法國巴黎的酒店發展建議訂立不具法律約束力的框架協議。
- 王府半島酒店啓用全新的水療中心、游泳池及健身中心以迎接奧運會。
- 馬尼拉半島酒店 Ayala Tower 所有客房的翻新工程經已展開。
- 淺水灣商場的首期改善工程於7月完成。

香港上海大酒店在充滿挑戰的市場中 錄得良好的首半年營運業績

香港，2008年9月10日 — 香港上海大酒店有限公司（「香港上海大酒店」）於今日公佈未經審核的中期業績，顯示集團業務在充滿挑戰的市場中仍然表現良好。

在滙報本集團業績時，**董事總經理兼行政總裁郭敬文先生**指出：「由於美國的國內外旅遊需求受到美國經濟及金融市場的不明朗因素影響，令本集團於2008年上半年的營商環境更具挑戰。整體而言，市場對本集團的香港投資物業需求持續殷切，令集團的非酒店物業及其他業務表現理想，抵銷了酒店業務好壞參半的情況。本集團的財政狀況強健。」

期內總營業額較2007年同期上升20%至2,395百萬港元，主要由於計入於2007年9月開業的東京半島酒店的收入。折舊及攤銷前營業盈利（未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利）上升4%至699百萬港元。

計入折舊及淨融資費用後，非營業項目前盈利維持478百萬港元。投資物業的重估收益為1,267百萬港元（2007年：1,256百萬港元）。

上半年度股東應佔盈利上升27%至1,619百萬港元，而2007年同期則為1,271百萬港元。稅項支出總額為112百萬港元（2007年：280百萬港元），包括遞延稅項的影響。

每股盈利為1.12港元（2007年：0.89港元）。若扣除非營業項目及有關稅項和少數股東權益，則每股盈利增加37%至0.37港元（2007年：0.27港元）。

股東資金增加至224億港元或每股15.42港元。淨借貸下降至12億港元，而本集團的資本與負債比率進一步下降至5%。本公司亦已計算經調整股東應佔淨資產為284億港元或每股19.56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6.5港仙（2007年：每股6港仙）。

業務回顧

酒店

酒店業務的總營業額（以港元計算）較2007年同期增加23%。本集團酒店資產的平均可出租客房收入與有關市場的競爭酒店相若，或甚至超越對手。所有半島酒店的平均可出租客房收入平均增加0.9%。

在亞洲，對香港半島酒店而言，中國內地及多個新興市場的業務增加，補償了因長途旅客及商務客戶數目減少而帶來的影響。雖然入住率與去年相比有所下降，但平均房租的增加足以使平均可出租客房收入上升4%。由於泰國的營商環境理想，加上經濟暢旺地區對酒店需求強勁，故即使歐洲及美國的長途旅客市場出現倒退，曼谷半島酒店的平均可出租客房

收入仍較 2007 年上升 18%。*東京半島酒店* 於 2007 年 9 月開業，其 2008 年首 6 個月的入住率達到 62%。自開業以來，該酒店的可出租客房收入持續增長，而自 4 月份起已超越其他競爭對手。

至於亞洲其他地方，在奧運前實施的簽證限制對外地人士前往北京旅遊造成影響。*王府半島酒店* 的可出租客房收入較 2007 年下降 8%，主要由於客房入住率減少。*馬尼拉半島酒店* 方面，於本年首季仍然受叛軍於 2007 年 11 月佔據酒店的事件所影響，而且自 5 月起，酒店的半數房間因 Ayala Tower 翻新工程而無法出租。本集團預期 Ayala Tower 的房租於翻新工程後將大幅提升，正如翻新後的 Makati Tower。

在美國，由於國內經濟下滑影響，*紐約半島酒店* 較受到影響。酒店受到美國經濟及翻新工程的影響（包括水療中心、健身中心及游泳池），可出租客房收入下降 15%。*芝加哥半島酒店* 採用有效的房租策略令平均房租上升，可出租客房收入較 2007 年微升 1%。嚴謹的房租管理使 *比華利山半島酒店* 的可出租客房收入上升 4%。經濟疲弱、天氣欠佳及炎夏的山火均影響 *鵝園渡假酒店* 的入住率及房租，導致可出租客房收入下降 2%。

住宅、商用及辦公室物業

與去年同期相比，首 6 個月的住宅、商用及辦公室物業的營業額增長 16%。由於市場對豪宅需求持續上升及新租戶交替越趨頻繁，帶動平均租金上升。香港及北京的高檔零售業依然表現強勁，有利酒店商場及其他商用物業的租賃。本集團大部份投資物業均全部租出。

淺水灣綜合建築物 的營業額較 2007 年增加 11%，其出租率及平均租金均有增長。*山頂綜合項目* 的整體收入較 2007 年同期上升 20%。

香港上海大酒店擁有及經營的其他業務亦有平均 8% 的增長。*山頂纜車* 乘客人數與 2007 年同期相若。*半島商品* 的營業額上升 15%，而 *國泰航空頭等及商務貴賓室* 的營業額則提升 12%。

翻新項目

本集團的主要業務策略之一乃透過引入新概念或加強設施，以優化集團現有資產，從而提升品牌和提高旗下酒店及物業的競爭力。

首 6 個月期間，王府半島酒店於 5 月份啓用全新水療中心、游泳池和健身中心，並添置全新勞斯萊斯和寶馬轎車隊，以迎接北京奧運會。紐約半島酒店的天台酒吧完成翻新後以嶄新概念翻新及命名為「玲瓏」（Salon de Ning）。該酒店亦正進行水療中心、健身室和游泳池的翻新工程，進展良好。比華利山半島酒店翻新了天台和游泳池平台，並已於 4 月重開該設施。

新近開展的項目包括馬尼拉半島酒店 Ayala Tower 所有客房的翻新工程，以及香港半島酒店的「玲瓏」酒吧。

此外，本集團正進行淺水灣影灣園商場的翻新工程，旨在擴充設施，使其餐廳、商店和娛樂設施的種類更為完善。於翻新工程的第一階段，興建新健康中心的前期工作已於 3 月展開並於 7 月完成。

新酒店項目

上海半島酒店項目的建築工程取得重要進展，並將如期於 2009 年年底開業。酒店大樓的上層建築已於 2008 年 1 月中竣工，並於 4 月進行平頂儀式。其後，公寓式酒店大樓亦已平頂，並且完成整座綜合建築物的結構工程。內部工程裝修經已展開，進展良好。頂級國際品牌對進駐購物商場之需求殷切。該酒店已委任了總經理，主要行政人員的招聘工作正在進行當中。

於 7 月，本集團與卡塔爾地亞爾房地產投資公司（Qatari Diar Real Estate Investment Company）就於法國巴黎的酒店發展建議項目訂立不具法律約束力的框架協議。根據該項框架協議，香港上海大酒店同意收購位於 Avenue Kleber 一座樓宇（Majestic Hotel 之舊址）的 20% 少數股東權益，並同意雙方共同重建該樓宇為半島酒店。

前景

展望未來，郭先生表示：「雖然第四季度乃紐約、香港和東京酒店業的傳統旺季，但本集團預期酒店業務的營商環境於下半年度仍會充滿挑戰。奧運會結束後，北京的豪華酒店客房供應將大幅增加，使當地市場的前景較為不明朗。曼谷的酒店需求目前亦受到當地反政府示威的負面影響。」

至於本集團的非酒店物業，郭先生說：「我們預計，市場對本集團非酒店物業的需求依然強勁，特別是香港的豪華住宅。集團將繼續追求此業務的增長，以平衡酒店業好壞參半的環境。」

「面對具挑戰性的環境及競爭激烈的市場，我們將繼續致力以保留優秀人才、於工資及商品價格上漲下控制成本，以及尋找新收入來源為首要任務，並同時改善集團的產品和服務。」

關於香港上海大酒店

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：0045），其附屬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、聖約翰大廈和越南胡志明市的The Landmark。

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