



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

即時發布

2012年8月22日

香港上海大酒店有限公司
截至2012年6月30日止6個月中期業績

摘要

- 總營業額為 2,416 百萬港元，較 2011 年同期上升 5%。
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升 2% 至 521 百萬港元。
- 雖然香港半島酒店及淺水灣影灣園進行大型翻新工程，但集團的整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率仍維持於 22%。
- 股東應佔基本盈利上升 3% 至 156 百萬港元。
- 股東應佔盈利在計入物業重估收益（扣除稅項及非控股股東權益）及出售非上市股本票據後為 814 百萬港元。
- 每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為 0.55 港元（2011 年：1.29 港元）及 0.10 港元（2011 年：0.10 港元）。
- 於 2012 年 6 月 30 日，股東資金為 32,194 百萬港元，或每股 21.43 港元（2011 年 12 月 31 日：31,455 百萬港元，每股 21.11 港元）。
- 於 2012 年 6 月 30 日，經調整資產淨值為 35,355 百萬港元（每股 23.54 港元）。
- 資本與負債比率維持於 7%（2011 年 12 月 31 日：7%）。
- 中期股息每股 4 港仙（2011 年：4 港仙）。

香港上海大酒店有限公司
上半年度營運業績

香港，2012年8月22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。

對於集團的中期業績，董事總經理兼行政總裁郭敬文先生表示：「本集團最重要的兩項資產—香港半島酒店及淺水灣影灣園於2012年上半年展開大型翻新工程。期間，香港半島酒店大樓的所有客房在近乎全個上半年進行翻新，而淺水灣影灣園的 de Ricou 服務式住宅大樓則自2月1日起關閉。儘管如此，我們欣然宣布集團之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及基本盈利均較去年同期錄得輕微升幅。」

期內總營業額為2,416百萬港元，較2011年同期上升5%。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升2%至521百萬港元。

酒店分部的營業額錄得增幅，較去年同期增長5%，未受香港半島酒店因進行翻新工程而導致收入較2011年下跌9%所影響。當中，最主要的收入增長來自東京半島酒店，此乃由於當地已從2011年3月的地震及海嘯陰霾中復甦。此外，北京及馬尼拉的半島酒店亦錄得超過10%的收入增長。

商用物業分部方面，高尚住宅公寓及零售物業的需求於2012年上半年持續強勁。該分部的收入按年減少1%，此乃由於佔淺水灣影灣園實用淨面積13%的 de Ricou 大樓因進行翻新而關閉。有關收入跌幅大部分已被凌霄閣逾10%的收入增長以及其他業務的收入增長所抵銷。

會所與服務分部方面，收入增長主要源於香港國際機場國泰航空貴賓室經翻新及重開後，旅客人數有所增加所致。大班洗衣及山頂纜車的收入亦有所增加。雖然泰國鄉村俱樂部及鵝園高爾夫球會面對嚴峻的營商環境，但這兩項物業的收入仍能維持與去年相若水平。

在計入投資物業公允價值增值630百萬港元（2011年：1,784百萬港元）以及本期及遞延稅項開支79百萬港元（2011年：98百萬港元）後，6個月的股東應佔盈利為814百萬港元。集團股東應佔基本盈利（以不包括物業重新估值盈餘的除稅後影響及其他非營業項目的影響計算）為156百萬港元（2011年：152百萬港元）。

每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為0.55港元（2011年：1.29港元）及0.10港元（2011年：0.10港元）。

股東資金增至32,194百萬港元或每股21.43港元。淨借貸增至2,491百萬港元，但本集團資本與負債比率維持於非常低的7%。此外，經計入酒店物業及高爾夫球場的公平市值後，本集團的經調整資產淨值為35,355百萬港元或每股23.54港元。

董事議決派付中期股息每股4港仙（2011年：4港仙）。

業務回顧

酒店分部

2012年上半年的酒店分部收入較去年同期增加5%。

中國：香港半島酒店方面，收入總額按年減少9%，主要由於大樓的客房進行翻新工程，令可出租客房由300間減少至165間所致。根據可供出租房間數目計算，酒店較去年同期錄得較高入住率及平均房租，而平均可出租客房收入則錄得16%升幅。辦公大樓及商場繼續滿租，收入較去年同期增加。上海半島酒店的收入總額按年上升8%，皆因餐飲業務收益增加及外灘33號開始產生租金收入。平均房租較去年同期下跌5%，主要由於上海市豪華酒店的競爭激烈。酒店於上半年的平均房租繼續於上海市保持市場領導地位。王府半島酒店方面，收入總額按年增加15%，其中平均可出租客房收入上升20%，餐飲業務收入則上升24%。來自商場的商業收入較去年同期增加9%，其商場仍是首都內銷售豪華商品的首選地點。Chanel及Louis Vuitton均正在進行店舖擴張工程。

亞洲：東京半島酒店的收入總額按年增加27%。平均可出租客房收入增加36%，主要由於該市場持續步出2011年3月地震及海嘯的陰霾，帶動入住率上升所致。長途及地區性休閒旅遊業務呈現復甦跡象，而企業客戶業務亦一直有顯著改善，與2011年比較上升49%。至於曼谷半島酒店，收入總額按年增加1%，入住率上升9%，但平均房租下跌15%。酒店向區內市場提供各類優惠以推動業務，而旅遊代理及旅行團分部亦錄得增長，故即使對平均房租造成負面影響，但入住率卻因而提升。自2011年年底曼谷及周邊地區受嚴重水災影響後，酒店的業務已有些復甦。馬尼拉半島酒店方面，收入總額按年增加10%。入住率增長5%，帶動平均可出租客房收入增加10%。菲律賓的經濟及政局具鼓勵性。

美國：紐約半島酒店方面，收入總額按年減少2%，其中平均可出租客房收入下跌4%。由於到訪紐約市的中東旅客需求下降，加上半島套房進行為期6個月的翻新工程，令房租及入住率均受到負面影響。餐飲業務收入較去年同期增加6%。芝加哥半島酒店的收入總額按年增加6%，其中平均可出租客房收入受惠於入住率增長而上升7%。入住率增長是由於酒店加強針對議價企業客戶、網上旅行代理及旅行團之市場推廣所致。餐飲業務收入因宴會收益上升，按年增加3%。Avenues餐廳於2011年9月關閉，經用作為宴會場地一段時間後，現正改建成小型宴會廳，期望帶來更高回報，有關工程預期將於2012年10月竣工。至於比華利山半島酒店，收入總額按年增加22%。入住率較去年同期上升11%，平均房租則上升5%，從而帶動平均可出租客房收入增加21%。本集團透過協調的宣傳策略吸引國際旅客，尤其是持續增長的中東訪客，因而錄得正面業績。

商用物業分部

商用物業分部的營業額較去年同期減少1%，主要由於淺水灣影灣園現正進行翻新工程。香港住宅及商用租賃市場需求依然強勁，本分部的大部分物業均全部租出或接近滿租。

淺水灣綜合項目方面，收入總額較去年同期減少5%，因de Ricou服務式住宅大樓自2012年2月1日起暫時關閉及進行翻新工程。若不計及服務式住宅，其他住宅收入較去年同期增加5%。此項目餘下353間不連傢具住宅的出租率持續高企，商場則維持全部租出。

山頂凌霄閣方面，收入總額較去年同期增加 11%。凌霄閣繼續全部租出，租金率較去年同期有所增加。摩天台 428 的訪客人數較去年下跌 1%，主要由於天氣不穩定所致。而聖約翰大廈方面，收入總額按年增加 5%。辦公大樓近乎全部租出，每月平均收益較去年同期上升 7%。

越南方面，The Landmark 的收入總額按年增加 5%。縱使其中一名主要辦公室租戶遷出後令辦公室出租率及租金有所下跌，但因為短期租戶及企業客戶的需求殷切，故此收入總額仍有所增加。

會所與服務分部

這分部的收入總額較去年同期增加 11%。

山頂纜車方面，收入按年上升 8%，載客量於 2012 年首 6 個月增長 3% 至 2.75 百萬人次，創出歷史新高。半島商品的收入與去年同期相若，香港的零售銷售額增長令此業務的總營運盈利上升 14%。半島商品的南韓經銷商將於 8 月在首爾開設南韓首間半島精品店。泰國鄉村俱樂部的收入按泰銖計比去年增加 3%，期內出租高爾夫球車及會費的收入較去年同期均有所提升。鵝園高爾夫球會的收入總額與去年同期相若，其酒店部分於期內仍然關閉，但本集團最近公布計劃將該酒店重新定位，及於 2013 年重開。大班洗衣的收入總額較去年同期增加 22%，因來自香港的酒店和其他商業營運的洗衣及乾洗營業額增長，以及新客戶增加所致。半島會所管理及顧問服務的收入按年增長 24%，主要源自會所管理及顧問費，以及由本集團管理的香港國際機場國泰航空頭等及商務貴賓室之收入上升。

項目

正在興建中的巴黎半島酒店座落於 Avenue Kleber，鄰近凱旋門。酒店的結構工程於 2012 年上半年接近完工，包括興建三層地庫及重建所有上層結構，並清潔歷史悠久的外牆。重建法式鍍鋅斜屋頂、安裝外窗及內部間隔的工程均進展理想。機電及水管工程亦已展開，同時亦正透過主要承建商委聘承辦商進行客房的室內裝修。酒店現時定於 2013 年第四季開業。

將這座華麗的歷史建築物改建成半島酒店，過程繁複且充滿挑戰性。自項目開展以來，由於需要處理額外的結構工程，並顧及歷史保育的考慮、未知的地盤狀況，以及改善設施的設計以符合顧客所需，因此工程範圍一直擴充。該等事宜對項目所需投放的時間、顧問服務之範圍及合約成本均有所影響。因此，總建築預算由 295 百萬歐元新增至 338 百萬歐元（不計應急資金），大部分資金已經安排妥當，由 220 百萬歐元無追索權項目貸款提供資金。香港上海大酒店與 Katara Hospitality 合資擁有巴黎半島酒店，並佔其中 20% 權益。

香港半島酒店主樓的 135 間客房及套房之第一期翻新工程已於 2012 年 1 月展開，預期今年 9 月竣工，屆時客房及套房可再予出租。同時，將用作商務會議及婚宴的新樓層亦已開始建築工程，並將於 2012 年 11 月完工。本集團即將為酒店原有大樓的 165 間客房及套房進行翻新工程，預期於 2013 年第二季完成。集團亦計劃同時擴充及翻新露台餐廳，並將於本年 10 月完成。

淺水灣綜合項目方面，淺水灣道 101 號公共範圍的第一期升級工程已於本年 4 月竣工。隨著 de Ricou 服務式住宅大樓因進行室內改建而關閉，第二期工程亦已展開。de Ricou 的改建工程於 2013 年年中完成後，將改善住宅組合以包括大型不連傢具複式單位，以及少量豪華服務式單位。集團預算 de Ricou 大樓的收益將因此顯著增加。最後第三期針對淺水灣道 109 號其他住宅大樓的公共範圍升級工程之規模經已縮小，將於 2012 年年底動工及於 2013 年年中與第二期工程同步完成。

前景

對於集團於 2012 年下半年的前景，郭敬文先生表示：「香港半島酒店及淺水灣影灣園的翻新工程將於短期內繼續影響我們的業績。如先前所述，香港半島酒店關閉主樓後，原建築物亦會關閉至 2013 年第二季。淺水灣影灣園方面，de Ricou 大樓預期將關閉至 2013 年中旬。然而，我們深信有關改善工程完成後，將能顯著提升盈利前景。

「就其他業務及營運部門而言，2012 年年初首季的整體需求較為強勁，但增長勢頭於第二季及夏季則有所放緩。儘管我們對部分亞洲市場抱持審慎樂觀的態度，但對集團大多數酒店而言，屬傳統旺季的秋季前景並不明朗。投資物業的租金收益普遍呈升勢，預期該分部的表現將繼續穩定。

「整體而言，集團維持穩健的財務狀況，資本與負債水平非常低，並具備雄厚實力可作出進一步的投資。」

* * * * *

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（股份編號：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，並提供運輸、會所管理及其他服務。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（2013 年底開幕）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
企業事務高級經理
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