



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

致各金融版/財經版/旅遊版編輯

即時發布

2013年8月22日

香港上海大酒店有限公司
截至2013年6月30日止6個月中期業績

摘要

- 2013年4月，本集團就於緬甸仰光發展半島酒店簽訂不具法律約束力的框架協議條款。
- 2013年6月，本集團以56百萬歐元收購21 avenue Kléber。該商用物業直接毗鄰巴黎半島酒店。
- 2013年7月，本集團購入英國倫敦1-5 Grosvenor Place物業的50%租賃權，計劃與Grosvenor共同將該建築物重新發展成為綜合發展項目，當中包括倫敦半島酒店。
- 香港半島酒店的第二期及最後階段的翻新工程已於2013年5月竣工，而酒店的300間客房亦已重新投入服務。
- 淺水灣影灣園 de Ricou 服務式住宅大樓於2013年5月推出市場，公共範圍大型翻新工程已接近完成。
- 總營業額為2,542百萬港元，較2012年同期上升5%。
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升7%至555百萬港元。
- 本集團的整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率維持於22%。
- 股東應佔基本盈利上升8%至169百萬港元。
- 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）後為840百萬港元。
- 每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為0.56港元（2012年：0.55港元）及0.11港元（2012年：0.10港元）。
- 於2013年6月30日，股東資金為34,007百萬港元，或每股22.64港元（2012年12月31日：33,150百萬港元，或每股22.07港元）。
- 於2013年6月30日，經調整資產淨值為37,355百萬港元（每股24.87港元）。
- 資本與負債比率為7%（2012年12月31日：6%）。
- 中期股息每股4港仙（2012年：4港仙）。

香港上海大酒店有限公司
上半年度營運業績表現理想
酒店發展項目進展令人振奮

香港，2013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。

概覽

發展項目

2013年上半年度，本集團就未來發展錄得令人振奮的進展。期內，香港上海大酒店公布了不具法律約束力的框架協議條款，準備將緬甸仰光市中心一幢宏偉的歷史建築物發展成為半島酒店，而這項正好為本集團提供絕佳機會，躋身全球其中一個最矚目的新興市場。此外，本集團亦完成收購 21 avenue Kléber，該物業直接毗鄰正在興建的巴黎半島酒店。酒店預計將於 2014 年落成，開幕後可望帶動周邊地區的人流及地產價值，令香港上海大酒店於 21 avenue Kléber 的投資也可從中受惠。而在過去二十多年來，香港上海大酒店一直積極物色良機於倫敦興建半島酒店，如今本集團已購入位於海德公園對面的 1-5 Grosvenor Place 物業的 50% 租賃權，並有意與 Grosvenor 組成合資公司，將該建築物重新發展成為綜合發展項目，當中包括倫敦半島酒店。

翻新工程

除上述新近公布的收購及發展項目外，香港上海大酒店亦完成集團內兩項最重要的資產—香港半島酒店及淺水灣影灣園的大型翻新工程。香港半島酒店的第二期及最後階段的翻新工程涵蓋酒店原建築物內的所有客房，並已於 2013 年 5 月竣工，而酒店的所有客房亦已重新投入服務。淺水灣影灣園方面，公共範圍大型翻新工程已接近完成，經全面翻新及改裝的 de Ricou 服務式住宅大樓亦順利推出市場，首批租戶已於今年 8 月工程完成後正式入住。

財務表現

期內，集團的營運業績令人滿意。營業額為 2,542 百萬港元，較去年同期增長 126 百萬港元或上升 5%。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升 7% 至 555 百萬港元，而利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率則維持於 22%。股東應佔基本盈利較 2012 年同期上升 8% 至 169 百萬港元。

期內，在計入投資物業公允價值增值，並扣除遞延稅項及非控股股東權益後，股東應佔綜合盈利為 840 百萬港元。每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為 0.56 港元及 0.11 港元。股東應佔淨資產為 34,007 百萬港元或每股 22.64 港元。經調整酒店及高爾夫球場的公允市值後，經調整淨資產為 37,355 百萬港元，較 2012 年 12 月 31 日增長 3%。資本與負債比率維持於 7% 的低水平。

本集團的財政狀況維持穩健。儘管營商環境挑戰重重，特別是集團酒店所處市場需要面對的市場競爭持續不減，猶幸仍能取得如此佳績。與此同時，本集團繼續面對成本上漲的挑戰，原因不僅來自通脹，還來自資產翻新後重新投入服務的成本，以及擴大產品與服務範疇以應付業務水平日益提高這項因素，儘管本集團酒店所處的市場有不少房租目前仍然受壓。

董事議決派付中期股息每股 4 港仙（2012 年：每股 4 港仙）。

酒店分部

2013 年首 6 個月的酒店分部收入較去年同期增加 4%。儘管市場競爭激烈，但半島酒店整體仍能取得業務增長。其中，紐約、芝加哥及東京業務均見復甦跡象，而集團在中國的主要城市，即香港、北京及上海經營的 3 間半島酒店，在豪華酒店市場競爭激烈的情況下仍能保持不俗的市場份額。

香港：香港半島酒店的收入總額較去年同期增加 7%，各方面的業務收入均告上升。翻新工程雖令可出租的客房數目減少，惟客房經翻新後，平均房租較高，因此客房收入仍較去年增加 15%。辦公大樓及半島商場繼續全部租出，收入較 2012 年同期增加 7%。

中國內地：上海半島酒店的收入總額較去年同期上升 11%，來自客房、餐飲業務及住宅單位租賃的收入同告增長。雖然 2013 年的入住率較去年同期有所上升，但由於上海市內的豪華酒店競爭激烈，上海半島酒店的平均房租僅保持平穩。在平均房租及平均可出租客房收入方面，上海半島酒店繼續保持市場領導地位。酒店更成功與多個頂級品牌及環球知名機構合作，攜手推售產品及舉辦其他活動。在北京，市內的空氣污染問題嚴重，加上 H7N9 禽流感引起外界憂慮，兩者皆對王府半島酒店業務構成不利影響。由於酒店須提供具競爭力的價格以維持市場份額，因此入住率縱有上升，客房收入卻較 2012 年下降 15%。幸而，商場收入的增幅足以抵銷客房收入減幅，使酒店收入總額得以持平。全新的頂層酒吧「雲酒廊」已於 6 月開幕，可讓賓客飽覽北京市的璀璨景色。

亞洲：東京半島酒店的收入總額以日元計值較去年同期增加 12%，然而由於日圓貶值，導致兌換成港元後的收入下跌 7%。隨著當地經濟重拾信心，市場持續復甦。加上長途及區域性消閒旅客與企業客戶人數增加，亦帶動酒店入住率由 62% 上升至 75% 的水平。曼谷半島酒店的收入總額較去年同期增加 11%。儘管入住率有所下跌，惟酒店致力提高旅行社短途旅客及團體／會議業務的房租，因此平均房租錄得 30% 增幅。第一季度的酒店業務組合以長途及區域性消閒旅客為主，及至第二季度轉為以會議、獎賞計劃、企業及展覽業務為主，此一轉變有助酒店維持入住率。儘管市場上的酒店客房數量大增，然而馬尼拉半島酒店的收入總額仍與去年同期保持相若。由於當地的經濟及政治環境持續樂觀，因此商務及消閒旅客人數同告增長。酒店繼續以循序漸進的方式，為特定區域進行翻新工程；其中，酒店大堂最近完成升級工程。

美國：紐約半島酒店的收入總額較去年同期增加 12%，主要由於議價企業及旅行社短途旅客的收益，帶動平均可出租客房收入上升 20%。「Fives」餐廳現已暫停營業，以便全面翻新，餐飲業務收益因而有所下跌。該食肆將以全新主題及餐廳名字，於 9 月重新開幕。芝加哥半

島酒店的收入總額較去年同期增加 13%，其中平均可出租客房收入上升 13%。在所有半島酒店之中，芝加哥半島酒店的本土業務比重最高，有逾 90% 的賓客來自國內市場。酒店餐廳「Avenues」轉型成為小型宴會廳後，餐飲業務收益較去年同期增加 16%，足證轉型是明智的投資決定。比華利山半島酒店的收入總額與去年同期相若。於去年翻新的客房大受歡迎，有見及此，酒店遂將一間使用率較低的會議室轉型成為套房，藉以滿足市場的殷切需求。此外，頂層戶外泳池區域的使用許可證已作相應修改，以便場內可舉辦聚會及活動，從而提高場地的收入潛力。

商用物業分部

商用物業分部的營業額較去年同期增加 6%，主要是由於淺水灣影灣園及山頂凌霄閣每平方呎收益有所增加。然而，由於聖約翰大廈及 The Landmark 的出租率下降，因此它們的收入有所減少。鑑於淺水灣影灣園 de Ricou 服務式住宅翻新工程於 2013 年年中方始竣工，期內該物業並無錄得收入。於 6 月底，本集團宣布收購位於巴黎 21 avenue Kléber 的商業樓宇，該物業直接毗鄰巴黎半島酒店，可望進一步加強本集團的商用物業組合。

淺水灣綜合項目的收入總額較去年同期增加 6%，儘管豪華住宅租賃市場所面對的挑戰日趨顯著，惟淺水灣綜合項目仍然保持非常高的入住率。剛全面完成翻新的 de Ricou 服務式住宅大樓擁有 39 個不連傢具住宅及 10 個服務式住宅，並於期內推出市場，反應良好，第一批租戶已於 8 月正式入住。於上半年度，商場繼續全部租出。此外，位於淺水灣道 109 號的戶外泳池及遊樂場等公眾範圍升級及翻新工程已接近竣工。

山頂凌霄閣的收入總額較去年同期增加 16%。期內，凌霄閣繼續全部租出，而且租金有所調升。由於訪港旅客人數增加，摩天台 428 的訪客人數及入場費收入同告上升。聖約翰大廈方面，收入總額較去年同期減少 4%，鑑於若干租約在沒預期的情況下突然終止，出租率因而下降 9%。

在越南，The Landmark 的收入總額較去年同期減少 14%，主要由於一名重要辦公室租戶於 2012 年遷出，並錄得一筆非經常性賠償。住宅及辦公室大樓正進行翻新工程，預期有關工程可招徠新租戶。

在法國巴黎，本集團於 2013 年 6 月 25 日以現金代價 56 百萬歐元收購 21 avenue Kléber。這幢總面積約達 4,010 平方米、共四層高的辦公室與零售及住宅單位物業預期將受惠於巴黎半島酒店開幕後周邊地區的發展。

會所與服務分部

本分部的收入總額較去年同期上升 10%。會所與服務分部的大部分業務均反映截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月的業績有所改善。鵝園高爾夫球會於 2013 年 3 月重新開幕，使本分部的收入較去年同期上升。

山頂纜車方面，收入較去年同期上升 8%，載客量於 2013 年首 6 個月增長 7% 至 2.9 百萬人次。來自半島商品的收入較去年同期減少 11%，原因是香港國際機場免稅店暫時關閉以便進

行翻新工程，加上日本旅客人次減少，令香港零售點營業額下降。與此同時，泰國鄉村俱樂部的收入則較去年上升 6%。

鵝園高爾夫球會的酒店部分於 2013 年 3 月 26 日重新開幕後，物業的收入總額較去年同期上升 87%。大班洗衣的收入總額較去年同期上升 5%，原因是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，以及新客戶數目增多所致。半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期上升 11%，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的營業額增長。

項目

巴黎半島酒店

誠如早前所述，巴黎半島酒店於施工期間碰到若干難題，以致整體工程出現延誤及成本增加。為減少超支，本集團於今年上半年曾花費相當長的時間與主承建商及分承建商多番協商，務求降低及訂定外判工程價格，以及處理所有尚餘的項目費用。因此，由香港上海大酒店擁有 20% 股權的合營公司與主承建商簽訂一份新的固定價格合約，據此合約，承建商承諾於 2014 年 4 月完成興建工程，而項目預算則增加 56 百萬歐元，以便反映經修訂的協議條款。本集團預期將以內部資源撥付其應佔的 20% 預算增幅。

於 2013 年上半年，酒店已完成建造法式鍍鋅斜屋頂、修復及清潔石砌外牆，並完成安裝外窗。目前正就酒店全部 6 層客房進行裝修工程，以及為地面樓層具歷史價值的飾面進行翻新。地庫現已安裝機電及水管裝置，而公共範圍及主要套房的其餘所有重大裝修工程亦已委聘承辦商施工。

巴黎半島酒店預期於 2014 年下半年試業。

香港半島酒店

香港半島酒店為期 15 個月的第二期及最後一期翻新工程已於 2013 年 5 月竣工，順利趕及迎接酒店 85 週年誌慶活動。翻新工程耗資 450 百萬港元，全面提升酒店的 300 間客房，裝飾選料精緻講究，手工精湛匠心獨運，房內更配備可能是全球最先進的嶄新科技，為賓客度身訂造可預設多種語言的個人化互動式平板電腦，方便賓客控制客房內所有功能設備，務求讓訪客賓至如歸。如今，酒店客房煥然一新，而露台餐廳亦經過擴充翻新，加上新開幕的酒吧及會議中心，以及全新面貌的半島精品店，無不受到賓客歡迎。

淺水灣影灣園

de Ricou 服務式住宅為淺水灣影灣園 8 幢住宅大樓的其中一幢，在動用 300 百萬港元翻新及改裝後，已於 2013 年 5 月重新推出市場，標誌著淺水灣影灣園為期 3 年的翻新工程邁進另一階段。de Ricou 建有 49 個面積寬敞的單位，每個單位均可將南中國海的美景盡收眼簾，更配備了一流的設備及裝飾，並採用大量可持續發展的天然材料，展現時尚品味。de Ricou 推出後大受市場歡迎。此外，淺水灣影灣園綜合項目的所有公共範圍亦快將完成翻新工程，新增的住戶用咖啡店及全面翻新的戶外泳池和遊樂區可供住戶享用。

仰光半島酒店

本集團於 2013 年 4 月宣布與新加坡上市公司祐瑪戰略控股有限公司訂立不具法律約束力的框架協議條款，合作將緬甸仰光一幢地點優越、外觀優美的歷史建築物重新發展為半島酒店。該座建築物建於 1877 年，屬於維多利亞殖民時期的三層式建築，於 19 及 20 世紀時曾用作緬甸鐵路公司總部，所處位置四周綠蔭環繞，毗鄰仰光的著名旅遊景點翁山市場。酒店發展項目如能開展，集團將對該建築物進行保育及修葺工程，繼而開發成為綜合用途發展項目當中的核心建築物。香港上海大酒店將持有該發展項目的 70% 權益。

21 avenue Kléber

於 2013 年 6 月，本集團宣布完成收購位於巴黎 21 avenue Kléber 的商業樓宇，收購作價 56 百萬歐元。該樓宇毗鄰巴黎半島酒店，由於所處位置具有策略意義，可望與將於 2014 年落成的巴黎半島酒店產生協同效益。21 avenue Kléber 與快將落成的巴黎半島酒店，均展現可遠溯自 1900 年的第二帝國式建築風格。21 avenue Kléber 共 4 層高，內設商業、寫字樓及住宅部分。

英國倫敦 1 – 5 Grosvenor Place

於 2013 年 6 月，本集團與英國公司 Derwent 及 Grosvenor 訂約方簽訂不具法律約束力的框架協議條款，收購 Derwent 位於倫敦 1-5 Grosvenor Place 地段的 50% 租賃權益，並與 Grosvenor 合作將該地重新發展成為一個綜合用途發展項目，當中包括半島酒店及豪華住宅。買賣雙方已於 2013 年 7 月簽訂租賃銷售協議。目前，本集團正著力設計及規劃項目，惟項目必須取得監管機構所有必要的規劃許可，方可執行。

前景

香港上海大酒店旗下半島酒店所處的市場大部分均呈復甦跡象，但激烈的市場競爭及大量豪華酒店新房供應令房租持續受壓。今年夏季，香港的酒店業市道偏軟，本集團寄望市場需求能於傳統旺季的秋季裡顯著回升，讓香港半島酒店可一如所料，藉著客房經翻新後可供全面出租而得以受惠。整體而言，半島酒店本年度的營業額上升，並因應付業務所需而導致成本上揚，多間半島酒店期望下半年收入能取得增長，藉以在成本之上賺取合理回報。至目前為止，預訂客房數量合乎預期。

香港的住宅項目市場競爭氣氛濃厚，而淺水灣影灣園帶來的可觀收入，亦成為了本集團在這方面的主要收入來源。隨著淺水灣影灣園的公共範圍全面升級工程快將竣工，該項目現時的出租進度順利，足證淺水灣影灣園對租戶極具吸引力。待大型翻新及改裝工程完成後，de Ricou 服務式住宅大樓將於今年 8 月起為集團帶來額外收入。

本集團有意於下半年將上海半島酒店公寓的部分單位推出發售，預計年底前可取得部分出售所得款項。

本集團已向政府申請延長將於 2013 年 12 月 31 日屆滿的山頂纜車營業牌照，並計劃提升纜車系統及擴大載客量。政府擬敦請立法會批准臨時延長經營權兩年，其間將仔細審閱本集團的建議方案，希望爭取更長的經營權，藉以支持擴建計劃所需的投資。

香港上海大酒店的財務狀況整體保持穩健，半島酒店品牌繼續獲公認為全球最佳的豪華酒店品牌之一。綜觀香港上海大酒店的長遠發展前景，以及期內公布一系列令人期待的新項目，香港上海大酒店一如以往對未來發展感到樂觀自信，同時亦會做足準備，即使業務所處市場短期內出現波動，香港上海大酒店也務必將之一一克服。

(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（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（建構中）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