



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

致各金融／商業／旅遊編輯

即時發布

2011年8月24日

香港上海大酒店有限公司
截至2011年6月30日止6個月中期業績

摘要

- 集團首季業務的增長被日本地震所抵銷。
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升4%至512百萬港元。
- 股東應佔基本盈利上升3%至152百萬港元。
- 股東應佔盈利在計入物業重估收益後（扣除稅項及非控股股東權益）上升174%至1,907百萬港元。
- 每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為1.29港元（2010年：0.47港元）及0.10港元（2010年：0.10港元）。
- 於2011年6月30日，股東權益為31,102百萬港元或每股20.92港元（2010年12月31日：29,103百萬港元或每股19.66港元）。
- 於2011年6月30日，經調整資產淨值為34,094百萬港元（每股22.93港元）。
- 資本與負債比率維持於5%（2010年12月31日：5%）。
- 中期股息為每股4港仙（2010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，2011年8月24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：「集團於2011年上半年的營運業績受到日本在3月11日發生的強烈地震及海嘯所影響，對東京半島酒店業務的衝擊尤其明顯。於地震發生前，東京半島酒店的業績一直較去年為佳。總括而言，酒店分部於多個市場的首季業績增長勢頭在第二季放緩。」

酒店分部收入較2010年上半年增加5%。除東京半島酒店的可出租客房收入下跌18%外，所有酒店的可出租客房收入均較去年同期上升，主要由於平均房租增加。市場對酒店商場舖位的需求仍然強勁，惟王府半島酒店商場因翻新工程導致出租率稍微下降。

商用物業分部的主要資產大致保持全部租出。會所與服務分部的多項營運表現按年比較均有改善。

郭先生表示：「為減輕日本地震對集團業績的影響，以及鑑於全球經濟環境不明朗，集團各項業務繼續採取適當措施控制成本。」

期內的總營業額為2,310百萬港元，較2010年同期上升6%。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升4%至512百萬港元。

經計及投資物業公允價值增加1,784百萬港元（2010年：547百萬港元）及本期及遞延稅項費用98百萬港元（2010年：87百萬港元）後，6個月內股東應佔盈利為1,907百萬港元。股東應佔集團基本盈利（撇除物業重估盈餘及其他非營業項目的稅後影響）為152百萬港元（2010年：147百萬港元）。

每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為1.29港元（2010年：0.47港元）及0.10港元（2010年：0.10港元）。

股東權益增加至31,102百萬港元或每股20.92港元。淨借貸減少至1,500百萬港元，而集團的資本與負債比率則維持於5%。本公司亦已計算經調整後的股東應佔淨資產，於計及酒店物業及高爾夫球場的公允市場估值的遞延稅項後，經調整後的股東應佔淨資產為34,094百萬港元或每股22.93港元。

董事局議決派付中期股息每股4港仙（2010年：每股4港仙）。

業務概覽

酒店分部

2011年首6個月的酒店分部收入較去年同期增加5%。除東京半島酒店外，所有酒店收入皆有增長。上海半島酒店錄得所有酒店當中最高的升幅達36%，縱然其上年度的業績受2010年3月開幕典禮前的試業表現所影響。

中國：香港半島酒店方面，收入總額較去年同期增加7%，主要由於入住率及平均租金有所上升，以及餐飲收入增加所致。由中國內地旅客所產生的房間收益持續上升，約佔19%市場佔有率。辦公大樓及商場持續全部出租，按年收入保持平穩。酒店現正準備於2012年首季進行客房翻新工程。上海半島酒店的收入總額較去年同期增加36%，酒店亦迅速發展成為上海市內房租最高的酒店。當地的酒店房間及食肆出現新競爭，加上2010年世界博覽會過後整體酒店行業放緩，故入住率及業務水平依然受壓。然而，酒店的平均房租及平均可出租客房收入於上海市內仍保持領先地位。王府半島酒店方面，收入總額較去年同期增加2%。北京市內的豪華酒店競爭依然激烈，但集團繼續投資酒店商場業務，來自商場的商業收入保持強勁，較去年同期稍微上升。兩家主要租客正進行店舖擴充，將能提升商場的形象。

亞洲：東京半島酒店受日本大地震影響，收入總額較去年同期減少13%。地震後的期內業務水平大幅下降，但於第二季度最後數星期的業務稍見回升，雖然帶動入住率上升，但房租已受影響。曼谷半島酒店方面，雖然市內在7月大選前充斥著不明朗及審慎的氣氛，但酒店收入總額較去年同期增加13%。平均可出租客房收入增加16%，而且入住率上升，平均房租亦提升5%，同時餐飲收入錄得增長。馬尼拉半島酒店的收入總額較去年同期增加15%。受平均房租上升所帶動，平均可出租客房收入因而增加12%，較去年同期上升14%。餐飲收入較去年同期增長21%，而經翻新餐廳的業務亦有所改善。

美國：紐約半島酒店的收入總額較去年同期增加20%，而受到入住率及平均房租上升等多項因素影響，平均可出租客房收入上升23%。紐約市的業務水平顯著改善，而酒店經翻新後亦能提高房租價格。芝加哥半島酒店方面，收入總額較去年同期增加7%，增長相對較慢是由於芝加哥的本土業務比美國其他城市比例為高。加州方面，比華利山半島酒店的客房雖然於期內進行大規模翻新，但酒店的收入總額仍較去年同期增加6%。入住率維持與去年同期相約水平，平均房租則提高11%。

商用物業分部

本分部的營業額較 2010 年首 6 個月增加 8%。香港的住宅及商業租賃市場保持強勁，令本分部大部分的物業保持全面租出。

淺水灣綜合項目的收入總額較去年同期增加 7%。353 戶不連傢具住宅的出租率持續處於近乎滿租的極高水平。68 戶服務式住宅的出租率亦較去年同期上升，商場則維持全部租出。

山頂凌霄閣的收入總額較去年同期增加 15%。凌霄閣繼續全部租出，租金亦較去年同期上升。於 2011 年首 6 個月，山頂凌霄閣的訪客人數達 860,000，較去年同期 627,000 名訪客增加 37%。訪客人數增加對收入帶來強力支持。聖約翰大廈方面，收入總額較去年同期增加 22%。辦公大樓全部租出，平均租金較去年同期增加 17%。

越南方面，The Landmark的收入總額較去年同期減少 9%，主要由於越南盾貶值所致。縱使辦公大樓仍維持近乎滿租的水平，租金卻因當地優質辦公室的供應增加而受壓。

會所與服務分部

本分部的收入總額較去年同期增加 12%。山頂纜車的營業額增加 11%，乘客人數較去年增加 7%。2011 年首 6 個月的乘客人數達 2.7 百萬人次，去年同期的乘客則為 2.5 百萬人次。

半島商品於香港、日本及其他國家從事批發及零售商品業務，其收入增加 12%。泰國鄉村俱樂部的收入較 2010 年同期增加 18%，惟鶉園鄉村俱樂部的收入於 2011 年下跌 12%，主要由於高爾夫球局數下跌及缺乏新會員加入。大班洗衣的收入較去年同期增加 13%。半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期減少 40%。

巴黎半島酒店項目

巴黎半島酒店由一間合資公司持有，而香港上海大酒店擁有該合資公司 20% 權益。其餘 80% 權益原先由卡塔爾地亞爾房地產投資公司（Qatari Diar Real Estate Investment Company）所擁有，但現已轉讓至 QHotels BV，為卡塔爾投資局（Qatar Investment Authority）的附屬公司。該酒店由一幢具百年歷史的 Beaux Arts 式樓宇改建而成，位於 Avenue Kleber，鄰近凱旋門。

於 2010 年 7 月集團已委聘 CBC/PETIT 作為項目的總承建商。自工程開展後，設施安裝、拆卸、地基、挖掘及結構工程已取得相當進展。大部分結構及建築服務工程已透過主要承建商外判。因酒店設計現正進行微調，室內裝修之外判工作將於隨後進行。

集團預計巴黎半島酒店將於 2013 年開業。

前景

整體酒店業自 2008 年全球金融危機後一直持續復甦至 2011 年初，而集團大部分酒店的業務在首季度的表現亦較預期及去年為佳。然而，由於日本大地震對東京半島酒店的業務造成重大影響，加上日本出境旅客人數下跌而對其他地區帶來連鎖效應，集團的增長勢頭於第二季放緩。北京及上海市場的競爭持續激烈，當地的兩間半島酒店於第二季度的表現皆遜於集團預期，其中上海對酒店房間需求較去年舉辦世界博覽會期間有所回落。曼谷半島酒店過去數年來一直在泰國政治持續不明朗的局勢下經營，目前的入住率及房租遠低於之前的正常水平。集團原本期望最近舉行的大選可穩定局勢，但現時尚未能看到業務有所改善。即使面對各種不明朗因素的影響，香港的豪華酒店市場依然蓬勃，香港半島酒店繼續成為集團酒店分部盈利的主要來源。

美國方面，比華利山半島酒店的業務非常理想，紐約半島酒店則受惠於海外賓客的殷切需求。然而，根據芝加哥半島酒店的營運表現，可見美國本土客戶的業務仍然疲弱。

總括上文所述，集團酒店業務於本年度下半年的前景不一。郭先生指出：「我們期望香港、北京、上海及紐約等地的酒店於秋季傳統旺季能取得理想表現，而北京半島酒店商場的翻新工程竣工後將能提升盈利。在地震後，東京半島酒店近期業務逐步向好，其復甦進程或較預期迅速，惟肯定的是東京半島酒店的業績將遜於去年及集團的原定預測。

「在成本增加，尤其是工資上揚的環境下，保持酒店業務的利潤率依然是集團的主要挑戰之一。我們將繼續嚴格控制成本，並在可行的情況下提升效率及改善採購。

「集團作為酒店、商用及其他物業的長線投資者，縱使酒店分部目前表現參差，另一方面卻對其主要位處香港的商用物業之出色表現感到欣慰。淺水灣綜合項目住宅單位的需求殷切，故續租情況甚為踴躍；山頂綜合項目則繼續錄得滿意的按年增長。我們深信，彼等業務的中期前景仍然蓬勃向好。淺水灣影灣園的住宅物業將受惠於公共範圍的翻新計劃。雖然重新發展及改動 de Ricou 服務式住宅大樓的配置將影響該址於 2012 年的收入，但預期工程完成後將可大幅提升租金收益。

「集團對香港半島酒店將進行的客房設計及翻新計劃期望甚殷，有關工程將於 2012 年分階段展開。配合集團著重長遠發展的投資理念，此項翻新計劃預期將鞏固香港半島酒店於香港豪華酒店市場的尊崇地位，並為本公司創造重大價值。儘管如此，部分客房需要自 2012 年初開始為翻新而關閉，屆時酒店收入將受到影響。

「整體而言，集團的財務狀況依然穩健，並維持低資本與負債比率水平，更具備雄厚實力，讓集團可投資於新酒店及其他發展項目及提升現有資產。」

* * * * *

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