



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

2012年3月30日

香港上海大酒店有限公司
截至2011年12月31日止年度全年業績

摘要

主要財務業績

- 營業額上升 6% 至 5,009 百萬港元 (2010 年 : 4,707 百萬港元)
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升 6% 至 1,211 百萬港元 (2010 年 : 1,143 百萬港元)
- 股東應佔淨盈利為 2,259 百萬港元 (2010 年 : 3,008 百萬港元)
- 股東應佔基本盈利上升 14% 至 464 百萬港元 (2010 年 : 408 百萬港元)
- 每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為 1.52 港元 (2010 年 : 2.04 港元) 及 0.31 港元 (2010 年 : 0.28 港元)
- 末期股息每股 10 港仙，2011 年全年股息為每股 14 港仙 (2010 年 : 每股 12 港仙)
- 於 2011 年 12 月 31 日，股東資金為 31,455 百萬港元，或每股 21.11 港元 (2010 年 : 29,103 百萬港元，每股 19.66 港元)
- 於 2011 年 12 月 31 日，集團經調整淨資產為 34,703 百萬港元 (每股 23.29 港元) (2010 年 : 31,888 百萬港元，每股 21.55 港元)

年度重點

- 香港上海大酒店以現金代價 578 百萬港元向香港建設 (香港) 工程有限公司收購其於 Hong Kong Construction Kam Lung Limited 的全部權益，令香港上海大酒店於王府半島酒店的實際經濟權益增加至 100%。
- 於 2012 年 1 月，香港半島酒店展開大型翻新的首期工程。整項計劃耗資 450 百萬港元及為期 15 個月。酒店的 300 間客房及套房將全面翻新，而餐飲服務及承辦宴會的能力亦會增加。
- 於 2011 年 7 月，淺水灣影灣園開展為期三年的重大翻新工程。第一期工程包括對淺水灣道 101 號住宅大樓的公共範圍進行優化；第二期已於 2012 年 2 月展開，並關閉 de Ricou 服務式住宅大樓，將其改建為優質的不連家具住宅及服務式住宅以供出租。
- 山頂纜車的載客量於年內錄得破紀錄的 5.8 百萬人次。
- 香港上海大酒店首個半島品牌的服務式住宅 - 半島酒店公寓將於上海推出，內有 39 戶連傢具的單位，面積由 210 至 779 平方米不等，裝修瑰麗豪華。半島酒店公寓毗鄰位於外灘的上海半島酒店。

**香港上海大酒店公布 2011 年全年業績
於市場環境不一的情況下依然保持優勢**

香港，2012 年 3 月 30 日

香港上海大酒店有限公司（香港上海大酒店）公布截至 2011 年 12 月 31 日止年度經審核業績，顯示集團雖然面對全球經濟持續不明朗，加上兩項重大天災 - 日本地震及海嘯，以及曼谷受洪水圍困 - 但在此情況下，集團的基本盈利仍較去年上升 14%。

香港上海大酒店行政總裁郭敬文先生表示：「本年度的業績較我們於日本地震後的預期理想，實在有賴全球各地的員工群策群力所致。我們於東京及曼谷的員工團結抗災，並向當地社區和受影響員工施以援手及表達無私的關懷。此外，本公司及全球同事更積極發起籌款活動，為受天災影響員工提供精神上支持。

「我們的酒店業務結合穩健的商用物業組合，當中包括數個成功的高檔酒店商場，以及設備完善的商用、住宅及辦公室物業，為我們提供平衡發展，繼續締造集團優勢。」

香港上海大酒店於 2011 年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加 6% 至 1,211 百萬港元，營業盈利則為 834 百萬港元，增長 5%。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為 24%，與 2010 年持平。

股東應佔淨盈利（包括非營業項目，主要為年結日的投資物業重估盈餘）達 2,259 百萬港元，而 2010 年為 3,008 百萬港元。集團的股東應佔基本盈利（撇除物業重估盈餘及其他非營業項目的稅後影響）為 464 百萬港元，較 2010 年的 408 百萬港元上升 14%。

香港上海大酒店的財務狀況保持強勁。集團的經重估股東應佔淨資產增加 9% 至 34,703 百萬港元，即每股 23.29 港元。集團於年結日的資本與負債比率維持於 7%，屬非常保守的水平。扣除資本性開支、利息及股息後，本年度的淨現金盈餘為 544 百萬港元。此外，收購王府半島酒店額外權益的 135 百萬港元收益已記入儲備。

依據本集團業績表現，董事局建議派發末期股息每股 10 港仙，連同於 2011 年 11 月 4 日派發的 2011 年中期股息每股 4 港仙，2011 財政年度的股息總額將為每股 14 港仙。

酒店分部

本集團酒店業務的市場狀況不一：數個地區的企業客戶業務疲弱、豪華酒店供應過剩、政局不穩，加上上述地震、海嘯及水災等因素，均對酒店業務的表現造成影響。儘管如此，香港半島酒店的表現再度稱冠，而紐約及比華利山半島酒店亦呈現復甦跡象。

中國：香港半島酒店於年內的表現非常突出，其中商務及休閒旅遊業務復甦。中國、日本及美國成為酒店增長最強勁的市場，而俄羅斯及中東等新消費市場亦錄得穩健的業務增長。半島酒店商場仍備受主要豪華零售品牌歡迎，該商場及辦公大樓於年內維持滿租，平均租金亦有上升。**上海半島酒店**於第二個營運全年已成為中國的最頂級酒店之一。於上海世界博覽會舉行後一年，酒店受惠於國內旅客的殷切需求，繼續加強其在內地城市的推廣力度。半島酒店商場的所有店舖經已全部出租予主要豪華零售品牌。此外，作為上海半島酒店綜合項目一部分的半島酒店公寓，已完成 39 戶單位的大部分室內裝修工程，將於

2012年開始招租。王府半島酒店即使面對其他豪華酒店的激烈競爭，仍能穩守在首都的市場領導地位。酒店商場於年內完成改善工程，進一步鞏固其作為在中國首都購買豪華商品的首選地點，並且依然是該酒店的重要收益來源。

亞洲：東京半島酒店於2011年3月日本發生地震及海嘯後，受當地經濟不景拖累旅遊業所影響，其業務於多個月來備受挑戰。受惠於放寬簽證的政策，令相對不受全球經濟增長放緩影響的中國內地、其他亞洲及中東旅客重遊日本，令酒店業務在本年度第三季輕微好轉。酒店婚宴業務亦保持蓬勃。泰國方面，2011年7月大選後的政局轉趨穩定，故曼谷半島酒店從前年政治不明朗的局勢中逐步復甦。然而，曼谷於2011年11月受洪水圍困，雖然酒店沒有受到洪水破壞，但當地旅遊業卻因負面新聞及外國政府發出旅遊警示而受挫。於2011年12月，曼谷的入境旅客人數呈復甦跡象，再次證明該地區市場有較強的抗跌力。菲律賓方面，馬尼拉半島酒店於2011年慶祝35週年，平均可出租客房收入再創新高。酒店的自助旅遊常客的業務大幅增加，餐飲業務亦表現強勁。

美國：紐約半島酒店的客房翻新計劃完成後，來自部分高端海外旅客的業務有理想增長。酒店專注開拓科技、能源及娛樂行業等新客源，從而擴大其業務組合。芝加哥半島酒店的業務於下半年略為改善，但由於酒店主要依靠當地及企業客戶，因此表現略遜。被公認為北美洲最佳酒店之一的芝加哥半島酒店於年內慶祝10週年，並繼續穩守其市場領導地位。比華利山半島酒店於2011年慶祝20週年，並受惠於娛樂行業及中東市場所帶動，業務表現強勁。所有客房及套房已完成翻新，為酒店打造煥然一新且優雅的面貌。

整體而言，縱然受到日本地震及曼谷洪水的顯著影響，酒店分部於本年度的收入和利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別為 3,766 百萬港元及 605 百萬港元，較 2010 年分別上升 5% 及 0.2%。

商用物業分部

如過往的經濟週期所示，商用物業業務於經濟衰退時的抗跌能力較酒店業務為高，替集團盈利提供更穩定的收入來源。

此分部最重要的資產是淺水灣綜合項目，其大部分收益來自年內需求持續殷切的住宅出租項目，表現與香港蓬勃的經濟相若。同時，綜合項目的兩所餐廳及購物商場的人流增加，而商場於年內繼續滿租，宴會和婚宴業務亦表現強勁，致使綜合項目的收入總額較2010年上升7%至538百萬港元。

山頂綜合項目在香港的旅遊業市場地位穩固，因此於 2011 年錄得優秀業績。凌霄閣年內的出租率維持 100%，摩天台 428 所接待的旅客人次亦打破歷年紀錄，帶動綜合項目收入按年增加 17%。聖約翰大廈的全年出租率實際達 100%，收入上升 18%。

位於越南的 The Landmark 雖然面對胡志明市內的激烈競爭，但其辦公室及住宅仍錄得理想的出租率，該物業的健身會所完成翻新後於 9 月重新啓用。

整體而言，商用物業分部於本年度的收入和利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別為 743 百萬港元及 493 百萬港元，較 2010 年上升 8% 及 10%。

會所與服務分部

具 123 年悠久歷史的山頂纜車繼續保持其作為香港最受歡迎旅遊景點之一的地位。年內，山頂纜車載客量錄得創紀錄新高的 5.8 百萬人次，較 2010 年上升 7%。

會所管理的收入上升，有賴集團管理的香港國際機場國泰航空貴賓室理想業績所帶動。機場內兩個商務貴賓室已完成翻新，分別於 2011 年 4 月及 2012 年 1 月重開。泰國鄉村俱樂部年內接待從日本來的高爾夫球顧客人數下滑。儘管俱樂部於 11 月並無因洪水泛濫而遭受損毀，但比賽局數卻因此而有所下跌。鵝園高爾夫球俱樂部的高爾夫球場及會所照常營業，而會所於 8 月成功舉辦新一屆鵝園賽車活動。半島商品憑藉馳名的中秋月餅，帶動香港及亞洲的銷售額再創新高，我們現正計劃於 2012 年在南韓開設當地首間半島精品店。上海方面，外灘源一號憑藉其優秀美食、卓越服務及前英國領事館的懷舊氣息贏取美譽。我們亦租賃外灘 33 號項目的其他物業作商業用途。該址由上海半島酒店管理。

整體而言，本年度會所與服務分部的收入和利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別為 500 百萬港元及 113 百萬港元，較 2010 年上升 13% 及 27%。

項目與發展

本集團的項目與發展的重點為：（一）於主要國際都會開設為數不多的半島酒店新項目；及（二）持續提升現有酒店及其他物業的質素，以充分體現其長遠價值。

下一間的半島酒店位於巴黎，現正興建當中。本集團於 2010 年 9 月開展改建工程，旨在將該幢座落於 Avenue Kleber，具百年歷史、氣派宏偉的 Beaux Arts 式樓宇重新發展為巴黎半島酒店。酒店的公共範圍及客房的室內設計已進入後期階段，並將於 2012 年展開室內裝修工程。巴黎半島酒店將是本集團首間進軍歐洲的酒店，計劃於 2013 年底開業。

我們在繼續物色機會發展新的半島酒店時，仍會於主要國際都會精選符合半島嚴謹標準的發展機會。我們為此努力不懈，希望能適時匯報有關進展。

此外，我們不斷致力提升現有資產。於 2012 年 1 月，香港半島酒店的大型翻新計劃開始動工，將分兩個階段把所有客房及套房全面升級，並擴大及改善部分餐廳範圍。酒店的客房雖只於 20 年前裝修，但依然備受賓客推崇，而我們進行大規模翻新的決心，足證集團矢志透過是次項目為全球豪華酒店業奠定最高的標準。

淺水灣綜合項目經已展開大型翻新計劃，將廣泛提升所有住宅大樓的公共範圍，並全面改動 de Ricou 服務式住宅大樓的佈局，以提高其效益及租金收益。該項目自 2011 年起分三階段動工，預期於 2014 年竣工。

我們相信，對香港半島酒店及淺水灣項目作出重大投資，將進一步提升該等主要資產的價值，有助維持其市場領導地位。此外，我們亦持續進行多個項目，以保養及完善現有酒店及其他物業。年內，紐約半島酒店及比華利山半島酒店亦已完成翻新工程。

企業責任

2011 年是本集團力求進步及經歷轉變的一年。企業社會責任委員會於 2007 年底成立，旨在提供正式的管治架構，關注環境、社會責任及企業操守責任等範疇。過去 3 年，我們投資不同環保工程項目，對減少能源消耗和用水帶來效益。有關投資既節省我們的水電開支，亦帶來滿意的投資回報。進行有關投資後，本集團的能源密度及碳強度分別減少 15.5% 及 6.1%。

此外，我們日益關注人類對全球生物多樣性的影響。我們盡量轉用可持續發展性較高的農產品及物料，故於 2011 年決定在本集團全球的自營食肆停售魚翅。我們將繼續作出長遠承擔，支持我們在業務所在社區的發展。

我們理解有需要在日常業務決策過程中，更加關注企業的社會及環境責任，亦明白全體員工須加深了解本集團持續長足發展所需。香港上海大酒店計劃在 2012 年安排高級管理團隊參與研討會，以評估將影響集團的未來主要趨勢，並共同找出可持續發展業務的方向。這是新的員工溝通計劃之一部分，涉及範疇更廣，目的是為所面對的挑戰尋求可行、長遠而可持續發展的解決方法。我們將進一步鞏固可持續發展的內部管治及匯報架構，以支持管理層作出的決策，並加強與其他業務相關人士的聯繫，了解他們最關心的事宜及期望。

前景

本集團的優勢建基於我們對長遠發展的承諾，讓我們以高瞻遠矚的策略，投入資源提升資產價值，並鞏固實力以克服短期性的經濟循環，同時確保優秀的產品及服務質素。在經濟波動的環境下，我們秉持的長遠發展理念促使本集團作出長期投資及資本性開支決策、維持服務質素及保留人才。我們持樂觀態度，認為只要堅守信念，集團將可繼續優化資產質素及價值，為股東帶來長遠的回報。

可持續發展仍是集團的主要目標之一。我們致力採取平衡經濟、環境及社會目標的措施。面對天然資源虛耗及科技發展日新月異，我們必須確保能以可持續發展的方式繼續為客戶提供豪華及優質的產品，並推動業務增長。

我們的企業發展及投資策略將繼續專注提升現有資產，透過引入新概念或更善用空間增加彼等價值，以及以長期持有和經營的方式，於最優質地段發展和經營為數雖少但最高質素的半島酒店。我們深信，這些方針有助建立及提升品牌價值，鞏固集團被推崇為全球首屈一指的豪華酒店品牌之美譽，並透過資產增值及營業盈利增長為各間半島酒店締造長遠價值。

有關來年前景，目前大部分酒店的業務均錄得增長，但利潤依然受壓，我們仍須控制成本並提升向客戶提供服務的效率，務求確保賓客享受到最優質的服務。我們特別期望東京及曼谷經過 2011 年的天災後，來年業務得以復甦，並且展望中國內地的業務得以進一步發展。隨著中國內地市場對豪華酒店業的需求增加，本集團的頂級酒店，尤其是上海半島酒店將於市場進佔更重要地位。整體而言，香港的經濟、住宅及商業物業需求應可保持穩定，惟我們對前景仍抱審慎態度。如上文所述，由於香港半島酒店及淺水灣影灣園的 de Ricou 服務式住宅大樓進行翻新工程，並需於此期間關閉，因此我們於 2012 年的盈利將難免受到影響。然而，我們期望能藉著增加其他資產及業務的盈利紓緩有關影響。(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（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