



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3月13日

香港上海大酒店有限公司
截至2012年12月31日止全年業績

摘要

主要財務業績

- 營業額上升3%至5,178百萬港元(2011年:5,009百萬港元)
- 即使香港半島酒店及淺水灣影灣園於年內因為進行翻新工程而局部關閉,但利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利仍然持平,金額為1,201百萬港元(2011年:1,211百萬港元)
- 股東應佔淨盈利為1,555百萬港元(2011年:2,259百萬港元),其中包括物業重估盈餘1,073百萬港元(2011年:1,841百萬港元)
- 股東應佔基本盈利下跌5%至439百萬港元(2011年:464百萬港元)
- 每股盈利及按基本盈利計算的每股盈利分別為1.04港元(2011年:1.52港元)及0.29港元(2011年:0.31港元)
- 末期股息每股10港仙,2012年全年股息為每股14港仙(2011年:每股14港仙)
- 於2012年12月31日,股東權益為33,144百萬港元,或每股22.07港元(2011年:31,455百萬港元,或每股21.11港元)
- 於2012年12月31日,集團經調整淨資產為36,390百萬港元(每股24.23港元)(2011年:34,703百萬港元,每股23.29港元)

主要發展項目

- 香港半島酒店完成第一期翻新工程,耗資450百萬港元。大樓的135間客房及套房已於2012年9月重新啓用,並配備全世界最先進的酒店室內科技。第二期工程已於2012年9月展開,包括對酒店主樓的165間客房及套房進行翻新,預期於2013年年中完成。
- 於2012年2月,淺水灣影灣園開展de Ricou服務式住宅大樓的重大翻新工程,預期於2013年年中完成。我們亦為綜合項目內的公共範圍進行優化工程。
- 集團於年內亦完成其他多項翻新工程,包括翻新紐約半島酒店的半島套房、於芝加哥半島酒店建設小型宴會廳、翻新比華利山半島酒店所有客房及翻新位於胡志明市的The Landmark服務式住宅。
- 集團公布翻新鵝園高爾夫球會所有客房、大堂及高爾夫球場,耗資28百萬美元。鵝園高爾夫球會的酒店部分將於2013年3月底重開。
- 巴黎半島酒店的建築工程持續進行中,其預算費用亦有所增加。
- 2012年9月,我們推出「半島時刻」環球廣告系列。

香港上海大酒店有限公司
2012 年度全年業績

2013 年 3 月 13 日，香港

2012 年，集團在未來發展上大量投放資源於旗下的旗艦酒店，亦即香港半島酒店。酒店的客房升級工程不但涉及 450 百萬港元的資本性開支，集團於年內的營運收入亦因客房在工程期間關閉而受到影響。加上淺水灣綜合項目內的 de Ricou 服務式住宅亦因重大的翻新工程而關閉 11 個月，我們本年度的財政目標是透過改善三大業務分部內其餘業務的營運表現以維持相當於 2011 年的利潤水平。我們已達成前列目標業務。集團於 2012 年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為 1,201 百萬港元，幾乎較去年相同。

酒店

概括而言，半島酒店位處的地區繼續從 2008-09 年金融危機的衝擊中復原，但因為受到不同因素影響，個別地區的酒店仍未回復至金融危機前的利潤水平，其中包括 2011 年的日本大地震和海嘯及同年曼谷的水災。另外，大量五星級酒店在北京、上海、曼谷及芝加哥等城市開業，導致當地市場的競爭更趨激烈。2012 年，香港半島酒店，即使正進行翻新工程，與比華利山半島酒店均錄得強勁的財務表現，而東京半島酒店則為本年度復甦表現最佳的酒店。

我們於 2012 年 9 月以「半島時刻」為題，展開全新的環球廣告活動。廣告內的影像及片段在遍佈全球的 9 間半島酒店拍攝，展示出半島酒店為顧客締造的珍貴時光和回憶。

香港：香港半島酒店的第一期翻新工程於 2012 年 1 月展開，並已於同年 9 月順利完成。大樓內的 135 間客房重新打造，而我們亦透過改裝辦公大樓的一個樓層而開設了全新的會議中心，一間酒吧，與及擴充和翻新露台餐廳。煥然一新的客房備受賓客推崇，現時已有跡象顯示翻新後的客房租金將較翻新前有所顯著增加。此外，商務及休閒旅遊市場持續復甦，賓客主要來自日本、中國內地及美國。來自新興市場如俄羅斯及中東地區的賓客人數亦錄得穩健增長。酒店內的餐飲業務表現強勁，翻新後的露台餐廳經常座無虛席。半島酒店商場繼續得到國際頂尖消費品牌的垂青，全年平均出租率達 99%，而半島辦公大樓單位亦全部租出。兩者租金均有上升。

中國內地：我們認為開業三年的上海半島酒店已是中國內地最佳的城市酒店，亦是全球最佳酒店之一。儘管上海的五星級酒店競爭熾熱，上海半島酒店的可出租客房收入仍然繼續佔市內的領導地位。來自國內的賓客人次上升，而酒店亦同時加強在國內城市的推廣工作，並與高端的服務商簽訂合作。半島酒店商場有 28 間國際頂尖消費品牌進駐。作為上海半島酒店綜合項目一部分的半島酒店公寓年內開始招租，憑著其位處外灘的尊貴地段吸引一眾富裕的租客。公寓 39 個單位之中，25% 業已租出。在北京，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。年內，酒店的可出租客房收入及入住率均錄得改善。隨著酒店商場大規模的升級工程完成，酒店已進一步鞏固其作為在北京購買豪華商品的首選地點。數間頂尖品牌的店舖現正進行擴充，其中兩個品牌更會擴充至三層舖面。酒店內的半島商場繼續是該酒店的重要收益來源。

亞洲：東京半島酒店雖然繼續受經濟蕭條及日圓長期高企影響，來自日本本土的賓客人數卻有所提升。該酒店的業務不但從年前的大地震及海嘯復甦，亦受惠於在東京召開的國際會議，如五月份的「世界旅行和旅遊理事會」大會及十月的「國際貨幣基金組織」會議，其中後者更令酒店該月的入住率及租金錄得自 2007 年開業以來的最高紀錄。東京半島酒店的婚宴業務亦表現強勁。該酒店繼續被推崇為亞洲區最佳酒店之一。泰國方面，當地經濟轉強並從 2011 年的大規模水災中復甦，加上政局轉趨穩定，曼谷半島酒店在 2012 年度的業務表現有所改善。然而，由於當地已經歷為時數年的政治動盪，同時有大量五星級酒店落成並形成激烈競爭，因此該酒店的利潤較 2009 年前仍相對疲弱。菲律賓的經濟蓬勃，消費力強勁，帶動馬尼拉半島酒店的業務。獨立旅遊人士數字錄得增長，而餐飲的需求亦持續高企。酒店近年開業的兩個餐廳，「Escolta」及「玲瓏酒廊」，均表現良好。

美國：紐約半島酒店於年度收入穩定。高端海外旅客人數有增長，而酒店亦繼續開拓新的客源，例如科技、能源及娛樂行業。半島套房翻新工程竣工，標誌著整個客房翻新計劃完成。超級颶風珊迪在 2012 年年底肆虐，嚴重打擊訪客人數。颶風侵襲期間，紐約半島酒店為市內少數有能力並堅持為賓客提供全面服務的五星級酒店之一。酒店的餐飲設施現正進行重大的翻新工程。芝加哥半島酒店方面，由於高度依賴本地市場及商務旅客，因此業務亦然比較疲弱，猶幸在下半年錄得輕微改善。年內，酒店翻新其豪華套房並將酒店餐廳「Avenues」轉型成為甚得賓客歡迎的小型宴會廳。酒店於五月份招待出席「北大西洋公約組織」會議而雲集芝加哥的國家首腦及政要。酒店於十二月份在華庭中餐廳外設置的溜冰場，亦旋即成為市內受歡迎的景點。加州方面，比華利山半島酒店本年度業績超卓，酒店的收入、平均日租租金及客房全數出租日數均刷新酒店 21 年歷史紀錄。該酒店繼續受惠於蓬勃的娛樂行業及中東地區的業務，足證比華利山半島酒店於 2011 年完成的客房翻新工程在市場上的認受率非常成功。

整體而言，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 3,885 百萬港元及 596 百萬港元。

商用物業

商用物業分部繼續為本集團的盈利提供穩定的收入來源，反映商用物業的抗跌能力較酒店業務為佳。

此分部最重要的資產是淺水灣綜合項目，其大部分收益來自住宅出租項目。年內，香港經濟蓬勃，令市場對綜合項目內的高端出租住宅需求持續殷切。為進一步增加投資收益，我們在年內大規模翻新 de Ricou 服務式住宅大樓。綜合項目內的購物商場出租率亦全年高企，而宴會和婚宴業務更刷新紀錄。為慶祝淺水灣綜合項目 92 年悠長歷史，我們於 2012 年第 4 季發行一冊紀念書籍。由於 de Ricou 服務式住宅大樓為翻新工程而關閉 11 個月，綜合項目的收入較 2011 年微跌 4%，至 518 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 2012 年錄得優秀業績。凌霄閣的出租率全年維持 99.6%，收入按年增加 8%，部份原因由於摩天台 428 所接待的旅客人次增加，因而帶動收入。聖約翰大廈的全年出租率高達 91%，收入與 2011 年相若。

位於越南的 The Landmark 即使面對胡志明市內的激烈競爭及疲弱經濟，其辦公室及服務式住宅部份的出租率仍然維持高企。我們現正為 The Landmark 的服務式住宅進行翻新工程，以保持項目的競爭優勢。

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 733 百萬港元及 474 百萬港元。

會所與服務

歷史悠久的**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，每日吸引數以千計的市民及旅客，甚至中國航天員乘搭。年內，山頂纜車載客量錄得創紀錄新高的 5.9 百萬人次，較 2011 年上升 2.4%，收入亦增加 6%。

集團的會所管理收入有所上升，基於**香港國際機場國泰航空貴賓室**使用量增長強勁。寰宇堂 — 亦即國泰航空的頭等貴賓室及商務貴賓室 — 在過去一年局部重新開放。寰宇堂經重新設計，並從設備以至餐飲方面均全面升級。年內，**泰國鄉村俱樂部**的高爾夫球場使用率及收入均見上升。在美國加州，**鵝園高爾夫球會**於 2012 年 8 月舉辦第十屆古董車年展。我們於同月宣布斥資 28 百萬美元為高爾夫球會內的酒店客房、大堂及高爾夫球場進行翻新及改善工程，並展望於 2013 年 3 月重新開放。我們亦已聘請 **KemperSports Management** 去負責高爾夫球場及會所的營運。年內，**半島商品**憑藉馳名的中秋月餅，帶動香港及亞洲區內的銷售額再創新高。我們亦重新設計一系列的產品，並在南韓開設首間特許經營的半島精品店。上海方面，由上海半島酒店經營的**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歷史氛圍贏取美譽。我們亦已租賃外灘 33 號項目的其他物業作商業用途。

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 560 百萬港元及 131 百萬港元。

項目與發展

本集團的項目與發展的重點繼續為：(i) 於主要國際都會開設精選的半島酒店新項目；及 (ii) 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。

自 2009 年起，集團展開一項計劃，夥同 **Katara Hospitality** 將一座位於 **Avenue Kleber** 並鄰近凱旋門的美麗歷史建築物改建成為巴黎半島酒店。它將會成為集團首間位於歐洲的酒店，並將會為酒店設計及奢華享受訂下新標準。我們在巴黎的團隊和 **Katara Hospitality** 與工作人員共同合作，已完成主要的設計工作，而建築物的結構和室內牆壁工程亦接近完成，室內裝修工程亦已開展。

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。自項目開展以來，工程範圍已加入新元素以便處理額外及必須要的結構工程，同時亦要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。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 百萬歐元增至 338 百萬歐元（不計應急資金）。大部分的資金由 220 百萬歐元無追索權項目貸款提供。香港上海大酒店擁有巴黎半島酒店其中 20% 權益。

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可能性。我們為此努力不懈，希望能適時匯報有關進展。

此外，我們繼續致力提升現有資產。香港半島酒店為期 15 個月的第二及最後階段的翻新工程將會在 2013 年年中竣工，之後主樓內的 165 間客房將重新開放。主樓內的客房設計配有由集團內部研究及開發部門所創的輕觸式螢幕科技，與已完成翻新的大樓客房設計同出一轍。淺水灣綜合項目方面，de Ricou 服務式住宅的翻新工程將於 2013 年年中完成，屆時將會提供服務式與及不連傢俱的單位，令選擇更加多元化。我們相信翻新工程完成後，淺水灣綜合項目的租金回報將得到提升，而當公眾範圍的工程全部完成後，住戶的生活質素將進一步優化。

我們相信，對香港半島酒店及淺水灣綜合項目所作出的重大投資能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。

集團亦為各項物業定期進行翻新，以充分利用物業的空間與價值。年內已完成或仍然進行的工程包括在紐約半島酒店翻新半島套房和餐廳設施，在芝加哥半島酒店改建小型宴會廳及翻新其中一間豪華套房，在比華利山半島酒店完成翻新所有客房，在王府半島酒店商場繼續進行改善工程，在鵝園高爾夫球會開展及完成翻新工程，與及在胡志明市 The Landmark 進行翻新服務式住宅。

財務業績

我們的酒店業務結合穩健及多元化的商用物業組合，當中包括數個成功的高端酒店商場，以及設備完善的商用、住宅及辦公室物業，為集團提供長期均衡發展，繼續締造優勢。

本集團的業績受到香港半島酒店的翻新工程影響，年內酒店中 55% 的房間因工程而關閉。因此，集團在 2012 年的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (EBITDA) 下調 1%，至 1,201 百萬港元，營業盈利則下降 2% 至 817 百萬港元。利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為 23%。鑑於翻新工程為收入帶來影響，我們認為上述表現令人滿意。

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 1,555 百萬港元，而 2011 年為 2,259 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 439 百萬港元，較 2011 年的 464 百萬港元下降 5%。

我們的財務狀況保持強勁。集團的經重估股東應佔淨資產增加 5% 至 36,390 百萬港元，即每股股份 24.23 港元。集團於年結日的資本與負債比率維持於 6%，屬保守水平。扣除資本性開支、利息及股息後，本年度的淨現金流出為 82 百萬港元。

依據本集團業績表現，董事局建議於 2013 年 5 月 20 日派發末期股息每股 10 港仙，連同於 2012 年 9 月 28 日派發的 2012 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。

企業責任

2012 年，我們繼續致力深化集團對環境、社會責任及企業操守責任之關注。持續發展計劃在 2008 年展開至今，集團在業務不斷增長的情況下，仍成功減少 5.8% 能源消耗及 6.1% 耗水量。我們亦關注集團對全球生物多樣性的影響，故此宣布旗下的直屬及管理餐廳均不再供應魚翅，並計劃於 2017 年前全面採用產自受管理森林的紙張用品。該計劃於

年內展開，現時集團旗下已有 35% 的紙制品被森林管理委員會 (FSC) 認證，較去年上升 13%。

集團認為在檢視持續發展進程上應著眼日常運作上的成效。為強化管理營運對環境及社會帶來的影響，年內我們對集團的持續發展管理制度及程序進行深入的檢討。持續發展管理制度及程序的報告範圍擴展到集團 90% 的業務之上，並釐清計劃推行量度標準。新的量度標準在年內已被推行，其餘的亦將於 2013 年陸續出台。我們亦將報告及檢討程序增加至每個季度一次，並在每年的預算計劃中加入企業責任的考慮因素。更新及強化後的持續發展管理程序將鞏固整個集團對持續發展的措施及原則所持的信念，使整個制度更加均衡和集中。來年，我們會擴大員工參與計劃的程度至整個集團。

未來兩年，我們會集中尋找可持續發展業務的方向。2012 年，我們開始諮詢分布各地的管理層，評估宏觀趨勢對集團長遠的影響。隨後我們進行一個有規劃的程序，與各個主要業務相關團體共同發展出一套可持續發展及重要性的量度標準。這套標準注入了內部與外方業務相關者意見，並配合更新的持續發展管理程序，為集團尋求可持續發展的豪華體驗這個願景奠下穩固基礎。

展望

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，並鞏固實力以駕馭短期經濟周期，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。本人持樂觀態度，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。

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，與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，鞏固本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價值。

來年，我們期待香港半島酒店完成整項翻新工程，所有客房可以重新出租，並為盈利帶來正面的影響。雖然 de Ricou 的翻新工程亦將於年中完成，但我們相信入住率需要一段時間才能回復正常，因此我們預計翻新的效益將在再下一個財政年度才能充份反映出來。上海半島酒店方面，我們與持有 50% 權益的合作伙伴決定探討出售不多於 49% 的半島酒店公寓的可能性。

除個別因素影響外，集團旗下的酒店所在地的經營環境相信會維持穩定以至正面水平。同時，我們關注中國及日本的土地主權爭議已導致往來兩國的旅客減少。集團的盈利率亦繼續因工資上升而受壓。我們的首要原則是在控制成本及提升服務效率的同時，不會影響到服務質素及顧客的體驗。

香港仍然是集團業務的最重要據點。我們盼望香港的經濟維持良好增長，為香港半島酒店、淺水灣綜合項目及山頂綜合項目的零售以及其他住宅及商業服務帶來穩定的需求。訪港旅客人次繼續增加，帶動香港半島酒店、山頂纜車及山頂綜合項目的業務增長。來年，我們亦會慶祝兩個重要的週年紀念—山頂纜車 125 週年及香港半島酒店 85 週年。

* * * * *

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
公司事務高級經理
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