



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

致：各金融／商業／旅遊版編輯

即時發布

2014年8月20日

香港上海大酒店有限公司  
截至2014年6月30日止6個月中期業績

**摘要**

- 於2014年8月1日，本集團位於法國富麗堂皇的新物業，即巴黎半島酒店開業。
- 本集團與倫敦的業務夥伴 Grosvenor 就設計及規劃倫敦半島酒店的未來發展，取得了重大進展。
- 於2014年1月28日，本集團公布與合作夥伴祐瑪戰略控股有限公司 (Yoma Strategic Holdings Ltd.) 簽訂具附帶條件的正式股東協議，重修緬甸鐵路公司 (Myanmar Railway Company) 前總部，改建成仰光半島酒店。
- 股東應佔基本盈利上升73%至293百萬港元。
- 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）為452百萬港元。
- 總收入上升7%至2,718百萬港元。
- 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升105百萬港元，或19%至660百萬港元。
- 每股盈利及每股基本盈利分別為0.30港元（2013年：0.56港元）及0.19港元（2013年：0.11港元）。
- 中期股息每股5港仙（2013年：每股4港仙）。
- 於2014年6月30日，股東權益為35,416百萬港元，或每股23.41港元（2013年12月31日：35,105百萬港元，或每股23.37港元）。
- 集團整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為24%。
- 於2014年6月30日，經調整資產淨值為38,914百萬港元（每股25.72港元）。
- 資本與負債比率為10%（2013年12月31日：10%）。

## 香港上海大酒店有限公司 上半年度營運業績表現理想

2014年8月20日，香港—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的中期業績。

### 概述

香港上海大酒店董事總經理兼行政總裁郭敬文先生表示：「過去6個月，本集團的發展非常繁忙及取得令人振奮的進展。本人欣然宣布，集團旗下富麗堂皇的新物業，亦即位於法國的巴黎半島酒店已於2014年8月1日開幕試業。我們經歷二十多載，終覓得半島酒店登陸歐洲的合適機遇，此刻正式踏足全球最具魅力的城市之一，實在令人感到欣喜。

我們與倫敦的業務夥伴Grosvenor合力設計及規劃倫敦半島酒店的未來發展，並取得了重大進展。同時，我們亦躋身全球最炙手可熱的新興市場之一——緬甸，藉此擴展環球業務網絡。今年1月，我們公布與合作夥伴祐瑪戰略控股有限公司（Yoma Strategic Holdings Ltd.）簽訂具附帶條件的正式股東協議，重修緬甸鐵路公司前總部，改建成仰光半島酒店。」

郭先生繼續說道：「期內，集團的營運業績教人欣喜，儘管營商環境挑戰重重，特別是集團酒店所處市場的競爭持續不減，加上泰國政局不穩，而美國東北部亦於今年首季遭遇異常惡劣的寒冬天氣，猶幸收入仍然上升7%至2,718百萬港元，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利較去年上升19%至660百萬港元，基本盈利躍升73%至293百萬港元。與此同時，我們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來迎合更殷切的市場需求，務求一如既往為我們的賓客提供優質貼心的服務。」

### 前景

郭先生更表示：「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，投入資源提升資產的長遠價值，並鞏固實力以駕馭短期經濟周期，同時得以維持優秀的產品及服務質素。在現今常見的經濟波動的環境下，我們秉持的長遠發展理念令本集團一直作出十分長期性的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，相信只要堅守此信念，本集團將可繼續提高資產質素及價值，為股東帶來長遠的回報。

我們的企業發展及投資策略繼續專注於強化現有資產，透過引入新概念或更善用空間增加彼等價值，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質素最高的半島酒店。我們深信，這些方針有助建立和保持品牌價值，鞏固本集團被視為全球首屈一指的豪華品牌之美譽，並透過資產增值及營業盈利增長為各間半島酒店創造價值。

自 2014 年至今，本集團各主要酒店市場環境大部分已見改善(只有泰國例外)，儘管房租價格及邊際利潤因競爭激烈及成本上漲而持續受壓。我們希望於秋天傳統旺季來臨時，集團旗下多間酒店能爭取到好業績。

巴黎半島酒店於 2014 年 8 月 1 日開幕試業，人手編制一律齊備，然而客房需要一定時間方可供全部出租，並逐漸累積業務收入，因此，我們預期本集團應佔巴黎半島酒店的營業業績部分，會使集團下半年的業績受到負面影響。

我們在香港住宅項目方面的主要收入來源乃來自淺水灣影灣園，隨著來自金融專才及企業外派人員的需求減少，今年香港住宅項目的市場環境充滿挑戰，預期需求疲弱的市況仍將持續一段時間。

本公司已向香港政府提交建議方案，為山頂纜車的長遠未來擬優化及擴大其接載能力。與此同時，本公司就山頂纜車的營運權利獲延長兩年至 2015 年末，並正就長期營運權利與當局磋商。

總括而言，本公司的財務狀況整體保持強健，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。綜觀集團的長遠發展前景，以及一系列令人期待的新在建項目，我們對未來發展感到自信與樂觀，而即使業務所處市場短期內出現波動，我們亦已準備就緒及有能力平穩度過。」

詳細營運業績載於下文：

## 酒店分部

### 半島酒店

截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月營運數據

	客房數目		入住率%		平均房租 (港元)		平均可出租客房收入 (港元)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
香港 (附註 1)	300	186	74	69	5,173	5,639	3,820	3,869
其他亞洲地區 (香港除外)	1,941	1,941	63	64	2,187	2,131	1,376	1,369
美國	772	772	72	71	4,936	4,768	3,554	3,366
總計	3,013	2,899						
平均			66	66	3,282	3,113	2,177	2,062

1. 香港半島酒店的翻新工程分兩個階段完成，致使 2012 年 1 月至 9 月有 135 間客房不可用於出租，之後於 2012 年 9 月至 2013 年 5 月有 165 間客房不可用於出租，使本報告內 2013 年上半年的營業數據因而受到影響。
2. 入住率、平均房租及平均可出租客房收入乃根據各酒店組別的加權平均值作計算。
3. 平均房租及平均可出租客房收入包括未分派服務費。服務費於香港按 10%徵收，於中國內地及日本則按 15%徵收。

## 亞洲

香港半島酒店	
收入	+ 22%
客房收入	+ 58%
客房數目	+ 60%
平均可出租客房收入	- 1%

期內，**香港半島酒店**全面投入運營，反觀去年酒店舊翼大樓內的客房因進行翻新工程，直至2013年5月前仍未能用於出租，因此，期內的酒店收入較去年錄得大幅增長。本期客房數目雖較去年增多60%，但酒店仍能維持平均可出租客房收入，使客房收入增長58%。我們的平均房租於今年上半年在香港處於領先地位。而翻新期間特意提升的客房科技，亦廣受賓客好評。此外，我們正積極拓展成為藝術社區的首選酒店。在香港巴塞爾藝術展期間，半島酒店高座大樓外牆以激光動畫投射英倫藝術家翠西艾敏（Tracey Emin）的光雕作品《My Heart is with You Always》，引來本地以至全球各地的媒體爭相報道。在本地物業市場轉趨疲弱下，辦公大樓及商場仍能以令人滿意的續約條件全數租出。

上海半島酒店	
收入	+ 8%
入住率	+ 0pp
平均房租	+ 5%
平均可出租客房收入	+ 6%

**上海半島酒店**於上半年表現出色，市場競爭雖然激烈，但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。國內旅遊業依然暢旺，而自酒店推出銷售活動後，來自中東地區的賓客人數有所上升。酒店的餐飲收入增長同樣令人滿意，高級宴會、婚宴、活動方面的需求依然殷切。酒店亦與周邊的建築物攜手合作，發起一系列的宣傳及市場推廣活動，大力推動外灘源地區成為上海市旅遊熱點，以增加酒店餐廳及半島商場的客流量。上海半島酒店喜獲多項獎項及榮譽，包括在美國 *Travel + Leisure* 雜誌 2014 年全球最佳大獎中榮獲「中國內地最佳酒店第一名」美譽。

誠如本集團 2013 年報所披露，酒店綜合項目共有 39 間公寓，其中 19 間於 2013 年內由「投資物業」重新分類為「持作出售資產」。2014 年上半年合共售出三間公寓。

王府半島酒店	
收入	- 3%
入住率	+ 8pp
平均房租	- 14%
平均可出租客房收入	- 2%

由於市內客房供應過剩、跨國旅遊人數下降、及受持續的污染影響，故此王府半島酒店的營商環境充滿挑戰。北京市的整體入住率雖仍在增長，但各級酒店爭相推出優惠，使房租持續下跌。美國遊客人數逐步減少，但本地市場的遊客人數卻有所上升，當中以來自廣東及上海的遊客為主，而日本遊客的人數亦穩步回升。酒店正計劃實施大型翻新工程，改裝客房以提升競爭力。

東京半島酒店	
收入	+ 9%
入住率	+ 5pp
平均房租	+ 11%
平均可出租客房收入	+ 18%

東京半島酒店上半年表現非常理想。日本政府的金融刺激政策持續幫助當地經濟復甦，對外國遊客而言，日圓貶值亦使到訪東京變得更易負擔。日本放寬對泰國、馬來西亞及印尼的簽證政策後，來自上述區域的短途家庭遊客數目激增。於 2014 年 4 月 1 日，當局 17 年來首次調高消費稅，幸而，本酒店並未受到重大影響。餐飲業務表現強勁，本地市場的客流量絡繹不絕，於週末尤甚。為迎接 2020 年奧運會，東京市內增加了基建發展，導致大量來自建築界的旅客到訪東京，令酒店在公司業務方面愈發興旺。有如此蓬勃的入境旅遊支持，本集團對來年東京業務的前景感到樂觀。

曼谷半島酒店	
收入	- 32%
入住率	- 20pp
平均房租	- 4%
平均可出租客房收入	- 38%

曼谷半島酒店在年初時因當地政局不穩而備受考驗，幸而自 7 月中旬起已逐漸恢復正常。目前，多國政府所發出的旅遊警示已經放寬，但市內仍然實施戒嚴，令部分海外遊客卻步，酒店的會議、獎勵旅遊、大會及展覽業務亦顯著下跌。我們現正與湄南河畔 8 間酒店合作，致力將曼谷河畔推廣成為旅遊及會議展覽地。一座大型的多用途高級購物商場，Icon Siam，亦正在酒店旁邊著手興建，我們相信當商場於 2017 年落成後，定能提升酒店賓客的購物體驗。酒店亦喜獲美國 *Travel + Leisure* 雜誌認同，於 2014 全球最佳大獎中榮獲「亞洲最佳酒店第二名」。

馬尼拉半島酒店	
收入	- 7%
入住率	- 2pp
平均房租	- 6%
平均可出租客房收入	- 9%

馬尼拉半島酒店首 6 個月表現平穩，以當地貨幣計值，收入與去年同期持平。歐盟及美國先後解除了對菲律賓本土航空公司的多項禁飛令，加上澳洲及中東新航線現已開通，客流量因而大幅提升。前往菲律賓的日本遊客人數迅速增長，而香港最近亦解除了自 2010 年馬尼拉人質事件後對菲律賓發出的黑色旅遊警示。同時，菲律賓中產人口日益增多，對我們的業務產生了重大影響，皆因本地遊客現已成為酒店的第二大客戶群。此外，馬尼拉舉辦全球經濟論壇等大型會議，亦增強了投資者信心。我們的企業社會責任活動成效顯著，半島酒店在全球各地開展的「點燃希望」慈善活動，更成功籌得逾 900,000 美元善款。行政樓層休息廳已進行翻新，目前我們正翻新 Old Manila 高級餐廳的內部設施。

## 美國

紐約半島酒店	
收入	+ 10%
入住率	+ 1pp
平均房租	+ 3%
平均可出租客房收入	+ 4%

紐約半島酒店在年初受到異常的寒冬天氣及暴風雪拖累，商務及休閒旅遊備受打擊，營商環境挑戰重重。幸而，美國放寬十年期簽證申請，吸引到更多來自歐洲及中東的遊客訪美，並令紐約成為了家庭旅行首選城市，酒店因此得以於第二季收復失地。集團正計劃加建特級套間，藉以吸引更多需要大面積套間的商務代表團及名人入住。酒店的公司業務回升速度令人滿意，業務主要來自銀行業客群。此外，新開幕的 Clement 餐廳亦獲得紐約多位頂尖餐廳評論家給予極高評價。

芝加哥半島酒店	
收入	- 5%
入住率	- 0pp
平均房租	- 4%
平均可出租客房收入	- 4%

芝加哥半島酒店在年初經歷了艱難時刻，芝加哥經歷了有史以來最寒冷的冬季，單是今年首兩個月便有 15,000 多個航班被迫取消。及至第二季，市場需求甚殷，但礙於平均房租表現下滑，加上市場供應的酒店客房數目較去年增多 2,000 間，入住率因而受到影響，並抵銷了市場需求殷切所帶來的貢獻。今年，Sky Rink 溜冰場再度對外開放，深受各界歡迎，活動藉著向溜冰者募捐，成功為兩個兒童慈善團體籌得逾 20,000 美元善款。「迪士尼冰上世界」更與酒店合作，聯同美國名嘴奧花·雲費 (Oprah Winfrey) 的廚師 Art Smith，一起參與美國第一夫人米歇爾 (Michelle Obama) 發起的「Let's Move」活動，教導兒童健康飲食及保持運動的重要性。芝加哥半島酒店的翻新工程將於 2014 年 12 月中動工，工程包括裝設新一代客房科技系統。

比華利山半島酒店	
收入	+ 13%
入住率	+ 5pp
平均房租	+ 8%
平均可出租客房收入	+ 14%

比華利山半島酒店上半年成績斐然，入住率高企、平均房租錄得增長，進一步鞏固酒店在市內平均可出租客房收入方面的領先地位。酒店繼 2013 年刷新紀錄後，仍能保持如此佳績，可謂尤其難得。跨國旅遊市場暢旺，來自中東及澳洲的遊客佔一大比例。比華利山半島酒店致力吸引時裝及娛樂界的新賓客，成功擴大了相關界別的市場份額。酒店在平均可出租客房收入方面早已穩佔優勢，能進一步提升市場份額，尤令人感到欣喜。同時，酒店亦獲美國 *Travel + Leisure* 雜誌的 2014 全球最佳大獎評選為「加州最佳酒店第一名」。

### 商用物業分部

商用物業		
淺水灣綜合項目	收入	+ 5%
山頂凌霄閣	收入	+ 18%
聖約翰大廈	收入	+ 18%
The Landmark	收入	- 6%
1-5 Grosvenor Place	收入	不適用
21 avenue Kléber	收入	不適用

淺水灣綜合項目屬於優質住宅物業，為香港提供其中一個最優秀上乘及愉快的生活環境。於今年首 6 個月，de Ricou 住宅大樓翻新後致整體收入上漲，淺水灣綜合項目錄得 5% 的收入增長。該幢大樓包括 34 間不連傢俱的公寓及 15 間服務式公寓，間格及室內設計均有顯著改善，是首個榮獲著名的美國能源與環境設計領先認證 (LEED) (改建及加建類) 金級認證的香港物業。在香港物業市場普遍轉弱的情況下，有此營運業績實在令人欣喜。預期高級住宅物業市場的需求會持續偏軟，尤其是來自金融業及其他企業客戶的需求仍將較為疲弱。可喜的是，淺水灣憑藉「風景絕佳、位置便利，距市區僅 15 分鐘車程，步行 5 分鐘可達沙灘，餐廳及服務屢獲殊榮」等優勢，在 *Southside Magazine* 讀者選擇獎中榮獲「最佳住宅綜合項目獎」。

山頂凌霄閣及聖約翰大廈在期內均全數租出，同時，兩項物業的收入均錄得 18% 的增長。山頂凌霄閣的大部分收入來自商用租賃，額外收入則來自可觀賞香港全景的開放式頂層景點——摩天台 428。於今年 5 月，集團發布新一輯名為「相約在山頂」(“Rendezvous at the Peak”) 的宣傳短片，鼓動更多本地市民到山頂遊覽。

The Landmark 是位於越南胡志明市的一幢綜合用途商業樓宇，包含服務式公寓、辦公室和零售空間，由於市場競爭日益激烈，加上翻新工程短暫導致大廈內可供出租的公寓數量減

少，收入錄得 6% 跌幅。在未來五年內，約有 4,200 個新單位計劃進入市場，我們預計越南的服務式公寓市場仍將充滿挑戰。

本集團於 2013 年收購的新商用物業 —— 位於倫敦的 **1-5 Grosvenor Place** 及巴黎的 **21 avenue Kléber**，分別為集團帶來 20 百萬港元及 10 百萬港元的收入。我們正與合作夥伴 Grosvenor 申請規劃批准拆卸 1-5 Grosvenor Place 現存樓體，並將該建築物重新發展為融合酒店及住宅的倫敦半島酒店綜合項目。該項目預期將於 2016 年開始動工。同時，我們現正評估待現有租戶於年底遷出後 21 avenue Kléber 的最佳用途。

### 會所與服務分部

會所與服務		
山頂纜車	收入	+ 5%
山頂纜車	載客量	+ 3%
泰國鄉村俱樂部	收入	- 23%
鵝園高爾夫球會	收入	+ 36%
會所管理及顧問服務	收入	+ 0%
半島商品	收入	- 19%
大班洗衣	收入	+ 13%

於截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月，會所與服務分部各項業務表現不一。

**山頂纜車**的收入較去年同期增長 5%，載客量亦增長 3%，而**半島商品**的收入則較去年同期下降 19%，原因是香港整體零售額下跌，以及日本遊客人數減少所致。**泰國鄉村俱樂部**受到政局不穩及多國政府發出旅遊警示所影響，收入較去年同期下降 23%。

**半島會所管理及顧問服務**的收入與去年同期持平，主要原因是位於香港國際機場的國泰航空貴賓室部份正進行翻新工程。

在關閉三年並完成徹底翻新之後，**鵝園高爾夫球會**的酒店部分於 2013 年 3 月重新開業，並持續發展客房業務，收入較去年同期增長 36%。五月所舉辦的鵝園摩托車會現已成為摩托車業的勝地，共有 2,000 多位來賓參與。我們熱切期待鵝園高爾夫球會 50 週年慶祝典禮，以及快將於夏季下旬舉辦的鵝園賽車活動。

**大班洗衣**的收入較去年同期增長 13%，原因是洗衣業務量有所增加。

(完)

\*\*\*\*\*



有關香港上海大酒店有限公司（香港上海大酒店）

於1866年註冊成立，並於香港聯合交易所上市(00045)，香港上海大酒店有限公司乃一間集團的控股公司，集團持有、發展並管理位於亞洲、美國和歐洲主要地點的豪華酒店及商用，以及住宅物業，並提供旅遊及休閒、會所管理及其他服務。半島酒店集團由香港半島酒店、上海半島酒店、王府半島酒店、東京半島酒店、曼谷半島酒店、馬尼拉半島酒店、紐約半島酒店、芝加哥半島酒店、比華利山半島酒店及巴黎半島酒店組合而成。現正發展中的項目包括倫敦半島酒店及仰光半島酒店。集團旗下物業包括香港的淺水灣綜合物業、山頂凌霄閣及聖約翰大廈；越南胡志明市的The Landmark；英國倫敦的1-5 Grosvenor Place及位於法國巴黎的21 avenue Kléber。集團旗下會所與服務包括香港的山頂纜車；泰國曼谷的泰國鄉村俱樂部；加州喀麥爾的鶉園高爾夫球會；香港的半島會所管理及顧問服務、半島商品及大班洗衣。

有關新聞稿之詳情，請聯絡：

香港上海大酒店有限公司

企業事務總監

莫凱琳

電話：(852) 2840 7152

傳真：(852) 2840 7567

電郵：[lynnemulholland@peninsula.com](mailto:lynnemulholland@peninsula.com)

網站：[www.hshgroup.com](http://www.hshgroup.com)、[www.peninsula.com](http://www.peninsula.com)