

總經理報告



獎項

全球五百家最佳酒店及全球最佳
商務酒店讀者調查名列全港第一位
Travel + Leisure (美國)

最佳食品名列第一位
Condé Nast Traveler (美國)

全球頂級酒店名列第二位
Zagat 調查

各大城市頂級酒店名列香港第一位
*Andrew Harper's
Hideaway* 報告 (美國)

亞洲之冠 — 優質服務承諾獎
Leading Hotels of the World



酒店大堂典雅梯間



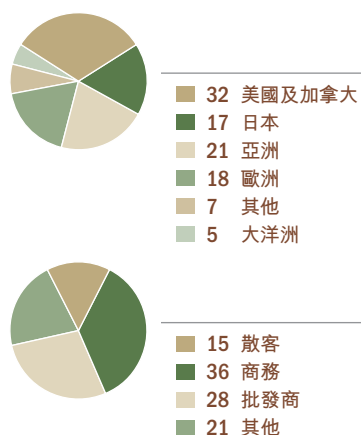
China Clipper 候機室

香港半島酒店

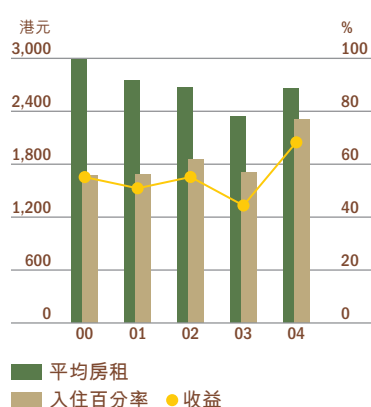
本集團全資擁有

二零零四年，該酒店發展極為凌厲，旺季入住率更超逾一九九七年前水平。

客源 (%)



客房



- ◆ 集團推行「優越體驗」套房住宿計劃，享有較佳收益的市場環節因而受惠，大大推動業績顯著改善。
- ◆ 大規模品牌推廣計劃導致入住旅客原居地出現明顯變化，源自美國之業務由去年百分之二十二增至百分之三十二。
- ◆ 企業會議業務復甦後，香港半島酒店重新定位，透過推行「Meeting Expectations」計劃，於該範疇爭取更大市場佔有率。
- ◆ 香港半島酒店藉Peninsula Priorities尊貴住客計劃，吸引日本、歐洲及美洲之長途旅客入住。
- ◆ 與國泰航空公司攜手舉辦「中華美食篇」推廣計劃，帶動來自東南亞及澳洲旅客的入住率，更有助開拓中國及台灣市場。
- ◆ 美國運通/半島聯營信用卡受歡迎程度絲毫未減，對香港半島酒店之食肆裨益最大。
- ◆ 香港半島酒店完成原大樓客房之大規模翻新工程，並重新裝修七樓健身室。
- ◆ 酒店購物商場內現有名牌租戶紛紛要求擴大租用空間，惟租金壓力持續，抵銷了該利好因素，有關情況亦對半島辦公室大樓之可出租辦公室造成影響。
- ◆ 二零零五年面對之挑戰包括兩幢新豪華酒店將於港島區開幕。

香港半島酒店	2004	2003	變幅
客房數目	300	300	-
平均入住率*	77%	57%	35%
平均房租	HK\$2,659	HK\$2,337	14%
收益	HK\$2,048	HK\$1,332	54%
收入(港幣百萬元)			
酒店	488	361	35%
零售	32	26	23%
商用物業	231	233	(1%)
辦公室	24	28	(14%)
	775	648	20%

* 由於進行翻新工程，二零零四年可供入住之平均客房數目減少至二百六十九間(二零零三年:二百七十八間)

紐約半島酒店

本集團全資擁有

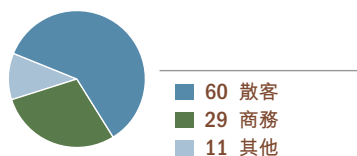
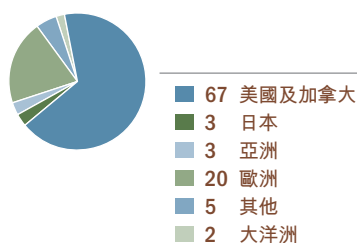
紐約半島酒店環境瑰麗豪華，躍身成為主要酒店，表現非其他對手所能比擬。

- ◆ 紐約半島酒店表現繼續穩踞競爭組別榜首，錄得極佳房租收益。
- ◆ 平均租金較二零零三年穩步增加百分之六，國際住客人數大幅飆升。
- ◆ 酒店繼續與American Express Platinum Fine Hotels and Resorts、Andrew Harper's Q Club及Virtuoso推行主要合作活動，產生可觀收益增長。
- ◆ 首季舉辦老幼咸宜之家庭活動，並慶祝酒店十五週年，對週末業務起刺激作用。紐約半島酒店為業內本年度週末入住率最高之酒店之一。
- ◆ 備受愛戴的*The Pen-Top Bar*重新裝修室內設計，並重鋪室外Terrace地面，令該處注入時代感之餘，並維持該酒廊之一貫吸引力。

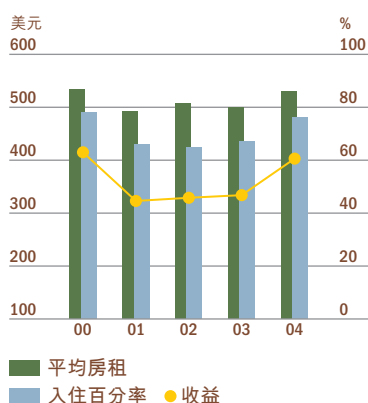
紐約半島酒店	2004	2003	變幅
客房數目	239	239	-
平均入住率	76%	67%	13%
平均房租	US\$530	US\$500	6%
收益	US\$403	US\$334	21%
收入(百萬美元)			
酒店	47	39	21%
水療中心	6	6	-
商用物業	4	3	33%
	57	48	19%

- ◆ 所有豪華客房及專貴客房均裝置四十二吋平面等離子電視機、多功能影音播放機及數碼記憶卡閱讀機。
- ◆ 隨著消費、營商信心及可用收入日增，加上豪華貨品及服務越受重視，預期二零零五年商務及消閑旅遊之主要指標均呈持續升勢。

客源 (%)



客房





華麗大堂



獎項

AAA五鑽級酒店評級
全球五百家最佳酒店之一
Travel + Leisure (美國)

二零零四年讀者之選大獎
—— 美國七十五家頂級酒店之一
Condé Nast Traveler (美國)



Fives 賞景



獎項

二零零五年Mobil五星級殊榮
二零零五年AAA五鑽級酒店殊榮
美國及加拿大酒店第一位、
全球第十四位

Travel + Leisure

美國頂級酒店

Zagat's 調查

北美酒店第一位

World's Best Service Award



The Bar



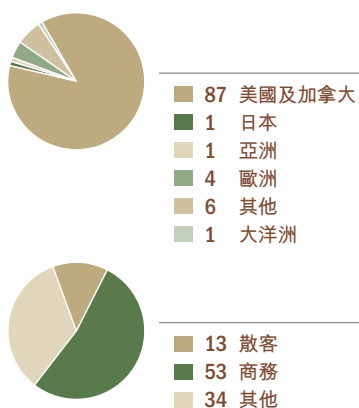
The Lobby 享用早餐

芝加哥半島酒店

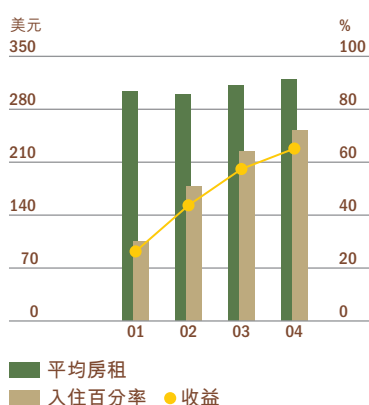
本集團擁有百分之九十二點五權益

芝加哥半島酒店已確立高級豪華酒店翹楚位置，平均房租高踞競爭組別榜首。

客源 (%)



客房



- ◆ 芝加哥半島酒店之入住率及收益錄得百分之十三增長。
- ◆ 餐飲部門同步發展，源自食肆、酒吧及宴會服務之收益均見增長，預期此部門將繼續推出創新活動，進一步佔據更大市場份額。
- ◆ 廣受歡迎的華庭現正進行為期三個月之裝修工程，是項工程將增設百分之三十座位，餐廳將於二零零五年四月重開。
- ◆ 除不斷增加之商務及會議業務外，酒店繼續發展及推廣家庭、水療中心、購物及其他高級入住組合，以推動租金及入住率。
- ◆ 參與American Express Platinum Fine Hotels and Resorts計劃後，客房出租數目及收益大幅增加，分別較二零零三年上升百分之十五及百分之十三。

芝加哥半島酒店	2004	2003	變幅
客房數目	339	339	-
平均入住率	72%	64%	13%
平均房租	US\$319	US\$312	2%
收益	US\$228	US\$201	13%
收入(百萬美元)			
酒店	50	43	16%
水療中心	3	2	50%
	53	45	18%

- ◆ 該酒店進行多項改進計劃，包括為所有客房及套房增設多功能影音播放機，以及於全酒店提供高速無線上網功能。
- ◆ 商務旅遊業之前景樂觀，預期有關預算將有所增加。
- ◆ 儘管芝加哥內其他豪華酒店紛紛割價，芝加哥半島秉持策略，維持價格不變及提供物有所值之服務。
- ◆ 二零零七年前，不會有任何新落成酒店加入市場。

比華利山半島酒店

本集團擁有百分之二十權益

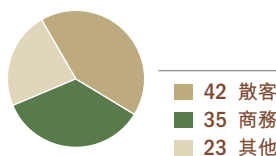
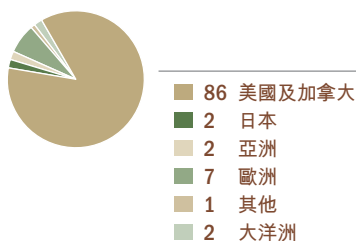
比華利山半島酒店不單錄得破記錄之收入、房租及收益，更榮獲多項殊榮。

- ◆ 本年度，南加州之酒店業復甦，酒店之平均每晚房租較二零零三年大幅增加四十九美元，入住率亦有所增加。
- ◆ 於商務旅客方面，比華利山半島酒店推行策略，對準財政獨立或較能隨意花費的「不受規限」旅客。
- ◆ 直接推廣活動為酒店客戶聯繫計劃其中一環，除取得現有客戶之熱烈迴響外，更建立新客戶關係。
- ◆ 與Nieman Marcus、Sharper Image及Lexus of North America結盟，共同推行市場推廣計劃，為客戶提供增值服務，成績斐然，因而能於淡季獲取破記錄入住率。

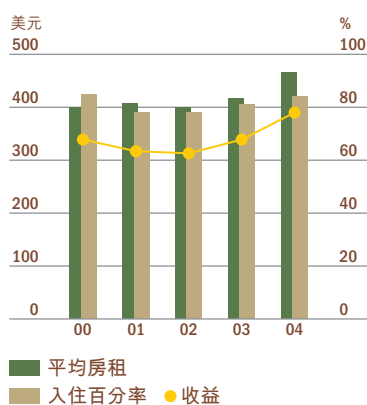
比華利山半島酒店	2004	2003	變幅
客房數目	196	196	-
平均入住率	84%	81%	4%
平均房租	US\$466	US\$417	12%
收益	US\$390	US\$339	15%
收入(百萬美元)			
酒店	45	41	10%
	45	41	10%

- ◆ 穩佔高租金市場之關鍵在於投入資金保持產品質素，故酒店已翻新另外五十間豪華客房，並提升所有客房之科技設備，當中包括增設液晶電視屏幕，另於豪華套房內安裝六十吋背投影顯示屏。
- ◆ 酒店於二零零五年主要面對自我挑戰，即突破二零零四年之佳績。

客源 (%)



客房





The Belvedere 露天晚餐



The Living Room

獎項

美國市區酒店第一位讀者調查
Departures

美國市區酒店第一位
*Andrew Harper's
Hideaway* 報告

南加州酒店第一位
Zagat 調查

Mobil五星級及AAA五鑽級
酒店殊榮

AAA五鑽級酒店殊榮
— Belvedere餐廳





獎項

編輯之選第一位
Gallivanter's Guide

亞洲最佳酒店、亞洲最佳商務
酒店、全球最高價值酒店
Travel + Leisure

亞洲最佳酒店
Condé Nast Traveler

曼谷最佳中華食府
Bangkok Dining & Entertainment

優秀市區酒店
Tourism Authority of Thailand



池畔偷閒



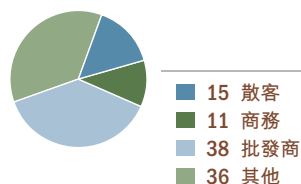
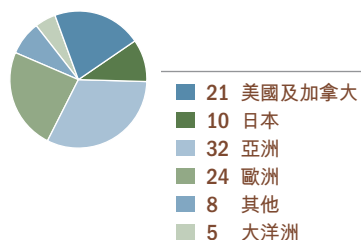
Jesters 餐廳

曼谷半島酒店

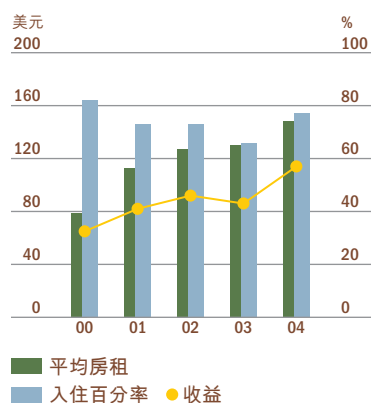
本集團擁有百分之七十五權益

曼谷半島酒店收入及盈利能力之增長勢頭持續，整體業績彪炳，囊括更多國際殊榮。

客源 (%)



客房



- ◆ 曼谷半島酒店可售房之平均收入於二零零四年增加百分之十三，鞏固其作為市場兩大頂級酒店之一的地位。
- ◆ 亞太區消閑、商務業務以及市內舉行之國際愛滋病大會，有助推動夏季一般較低之入住率。
- ◆ 高收益之長途旅客業務自二零零一年九月起穩步復甦，而酒店針對拉丁美洲及南美洲蜜月與家庭市場之計劃亦取得理想成果。
- ◆ 本地會議及婚禮業務於年內繼續蓬勃發展。
- ◆ 餐飲部門表現卓越，*Thiptara*及*River Café and Terrace*全面運作，全年營運為該部門帶來更佳業績貢獻。*Thiptara*獲得極高評價，成為酒店極受歡迎之新餐廳。

曼谷半島酒店	2004	2003	變幅
客房數目	370	370	-
平均入住率	77%	66%	17%
平均房租	US\$148	US\$130	14%
收益	US\$114	US\$86	33%
收入 (百萬泰銖)			
酒店	1,022	799	28%
零售	10	8	25%
商用物業	10	10	-
	1,042	817	28%

- ◆ 半島水療中心計劃於二零零六年啟業，將有助該酒店進一步定位為頂級豪華酒店。
- ◆ 儘管業界現時尚未受到政治不穩及再次爆發禽流感之可能性而受到重大影響，惟處理外界對該等事件之反應，仍將為一大挑戰。
- ◆ 競爭對手方面，多家酒店計劃進行客房裝修，並已擴充水療中心設施。

北京王府飯店

本集團擁有百分之四十二權益

該酒店進行大規模裝修及以半島品牌重新定位後，於二零零四年全面投入營運。

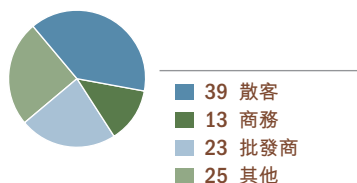
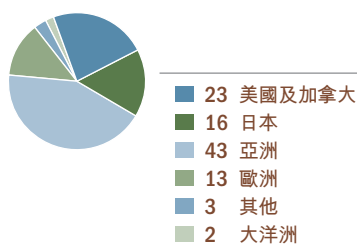
- ◆ 平均房租大幅增加，按二零零二年非典型肺炎前之較正常基準計算，平均房租增加逾百分之四十。
- ◆ 推出具競爭優勢之產品後，商務業務於二零零四年之增長強勁。
- ◆ 下半年表現因國際消閑業務復甦而轉好，加上王府飯店毗鄰故宮及天安門廣場，使其成為高消費力旅客之理想酒店。
- ◆ 全新佔地六百平方米之半島套房於九月啟用，揉合匠心設計、先進科技、華麗裝潢及文化交匯特色於一身，奠定首都酒店客房新標準。

北京王府飯店	2004	2003	變幅
客房數目	530	530	-
平均入住率*	62%	49%	27%
平均房租	US\$129	US\$107	21%
收益	US\$80	US\$53	51%
收入(百萬人民幣)			
酒店	221	88	151%
商用物業	86	83	4%
	307	171	80%

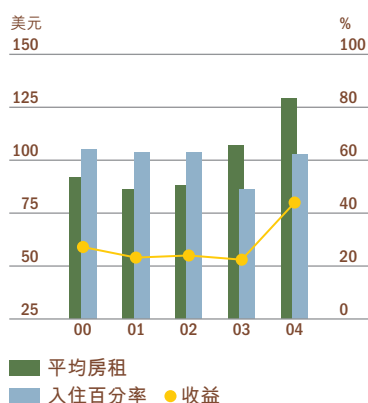
* 由於進行翻新工程，二零零四年可供入住之平均客房數目減少至五百間(二零零三年：二百八十七間)

- ◆ 餘下四層酒店客房及套房之最後階段裝修工程，於十一月動工，預期於二零零五年三個月內完成。
- ◆ 王府飯店商場滙聚各式名貴商品，吸引超過五十家頂級品牌租戶進駐，成為市內首選高級購物地點，提供無與倫比的購物體驗。
- ◆ 該酒店之半島精品店將於二零零五年首季開業。

客源 (%)



客房





Jing



鳳庭品茗

獎項

中國酒店第一位
— 全球五百家最佳酒店
Travel + Leisure

北京酒店第一位
*Andrew Harper's
Hideaway* 報告

名列金榜位置
Condé Nast Traveler (美國)

亞洲五十家頂級酒店
— 北京第一位
Condé Nast Traveler (美國)



馬尼拉半島酒店

本集團擁有百分之四十權益

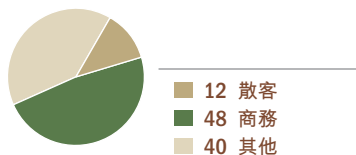
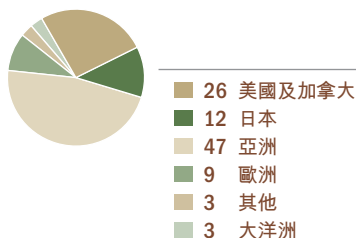
馬尼拉半島酒店於商業環境轉好之情況下轉虧為盈，收益較二零零三年增加百分之二十三。

- ◆ 該酒店對準其主要市場商務住客組別，推出「Peninsula Advantage」及「Pen Affordables」等特別入住計劃，另推出「Discovering The Pen」計劃，向主要客戶介紹酒店設施及服務。
- ◆ 隨著熱線中心業務及後勤辦事處業務興旺，該酒店之市場推廣及銷售重點集中於長期住客計劃，並針對彈性工作時間推出創新「彈性用膳時間」計劃。
- ◆ 本地旅遊業亦蓬勃發展，該酒店透過為本地住客提供平日及週末入住優惠，繼續發展此業務。
- ◆ 鞏固與Gucci、Cartier及其他高級品牌之關係，並舉行聯辦活動，進一步提升酒店作為社交中心之地位。

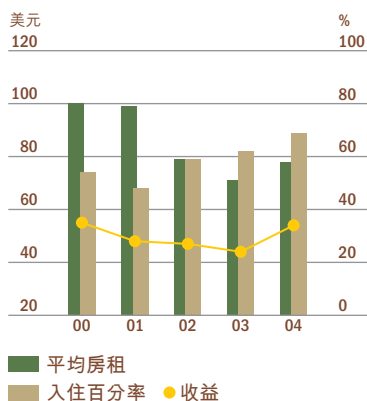
馬尼拉半島酒店	2004	2003	變幅
客房數目	498	498	-
平均入住率	69%	62%	11%
平均房租	US\$78	US\$71	10%
收益	US\$54	US\$44	23%
收入(百萬披索)			
酒店	1,072	952	13%
零售	34	31	10%
商用物業	10	14	(29%)
	1,116	997	12%

- ◆ 本公司向菲律賓股東提出部分收購建議。此收購已成功，令本公司將成為最大之股東。此舉令管理層可於二零零五年從新考慮翻新工程，尤其在改善有形產品，增強有效性及增加回報率上。
- ◆ 大選圓滿結束後，加上大力壓制叛亂，政治環境已趨於穩定。歐洲各國旅客重拾到訪馬尼拉的興趣。
- ◆ 主要挑戰仍為劇烈的豪華酒店訂價競爭。

客源 (%)



客房





大堂迎賓



獎項

名列金榜位置亞太區最佳服務
Condé Nast Traveler (美國)

馬尼拉最佳商務酒店第二位
*Business Traveller
Asia Pacific Awards*



喀麥爾鵝園渡假酒店及高爾夫球會

本集團全資擁有

進行大規模裝修後，鵝園渡假酒店正致力重佔加州中部頂級渡假酒店位置。

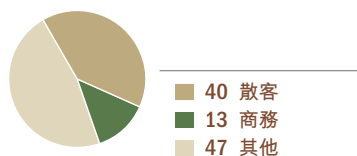
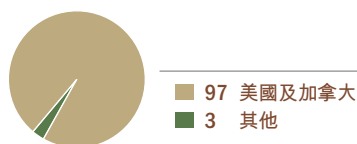
- ◆ 鵝園渡假酒店之平均房租回升至超過二零零三年水平，惟整體表現因入住率未如預期理想而受到影響。
- ◆ 儘管消閑市場對價格仍極為敏感，且一般較遲訂房，惟源自該市場之查詢正不斷增加。
- ◆ 由於矽谷及三藩市灣地區之經濟前景較為樂觀，加上該酒店毗鄰之蒙特利半島地區商業氣氛向好，集團業務見上升趨勢。來自當地之入住率佔酒店整體入住率百分之六十。

喀麥爾鵝園渡假酒店及高爾夫球會	2004	2003	變幅
客房數目	97	97	-
平均入住率*	54%	46%	17%
平均房租	US\$293	US\$284	3%
收益	US\$158	US\$130	22%
收入(百萬美元)			
酒店	10	4	150%
高爾夫球會	4	5	(20%)
	14	9	56%

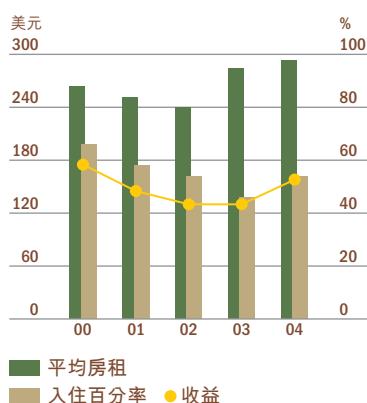
* 二零零三年數字不包括二零零三年二月初至六月翻新期間，因酒店於該段期間關閉以進行翻新。

- ◆ 水療中心於三月落成，標誌著二零零三年一月動工之裝修及建設工程完滿結束。
- ◆ 鵝園渡假酒店為備受追捧的豪華房車展覽場地，提升其於不同市場之知名度。除渡假村本身之世界級「The Quail」車展外，酒店亦先後舉辦保時捷及法拉利品牌車展。
- ◆ 鵝園渡假酒店之表現自其裝修以來一直未如理想，現正採取措施改善表現。

客源 (%)



客房





鶉園高爾夫球場



獎項

AAA四鑽級酒店殊榮

名列全球五百家頂級酒店

Travel + Leisure

名列金榜位置

Condé Nast Traveler

優質大獎

Wine Spectator



輕鬆靜享水療



獎項

環保「明智減廢」標誌

香港生產力促進局
二零零四年環保工業獎



酒店大堂



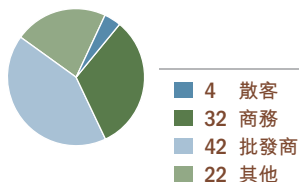
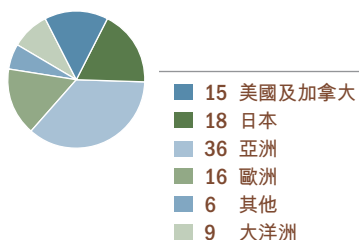
中間道酒吧

九龍酒店

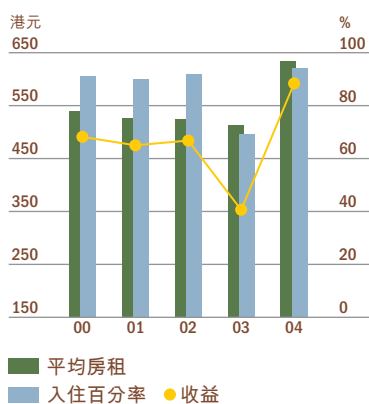
本集團全資擁有 (至二零零五年二月一日)

九龍酒店於二零零五年二月一日按港幣十九億三千萬元之價值 (可予調整) 售出，故不再為本公司組合一部分。

客源 (%)



客房



- ◆ 內地旅客佔酒店住客百分比雖仍穩定，但住客比例明顯由低收益旅行團轉向高收益自由行遊客。
- ◆ 商務業務所佔比例較二零零三年增加百分之三十二至百分之四十一。
- ◆ 透過電子渠道預訂房間之住客佔酒店客房總入住率百分之十五，二零零三年則為百分之六。
- ◆ 於二零零四年推出為促進業務而設之互聯網旅遊網站，首年即為酒店客房提供百分之六入住率。

九龍酒店	2004	2003	變幅
客房數目	736	736	-
平均入住率	94%	69%	36%
平均房租	HK\$633	HK\$512	24%
收益	HK\$592	HK\$353	68%
收入 (港幣百萬元)			
酒店	285	197	45%
商用物業	25	24	4%
	310	221	40%



獎項

泰國鄉村俱樂部獲讀者調查評為「泰國最佳高爾夫球場」及「亞洲最佳會所」。

Asian Golf Monthly



起鳳臺下午茶



影灣園會所拳擊訓練室

物業及會所

本集團全資擁有

隨著物業市場於第二季復甦，淺水灣物業租金亦錄得增長。

- ◆ 淺水灣109號經翻新之單位大受市場歡迎，截至本報告日期，全部翻新單位均已獲承租。二零零五年將繼續翻新單位，務求增加入住率及房租收入。
- ◆ de Ricou六十八個服務式住宅單位其中四十九個已進行小型裝修，而入住率因向受翻新計劃影響之長期租客提供單位暫住而受到影響。
- ◆ 淺水灣影灣園會所第二及最後階段提升計劃已完成。會所提供住客休閒設施，包括健身室、更衣室，並加設健身單車及拳擊訓練室。
- ◆ 餐廳表現理想，在婚禮業務大幅增長帶動下，宴會業務表現尤為突出。商場亦已全部出租。
- ◆ 由於出租豪宅單位供應短缺及需求日增，故此範疇前景明朗。

淺水灣綜合建築物	2004	2003	變幅
不連傢具住宅	353	353	-
平均入住率	78%	74%	5%
平均房租（每實用平方呎）	HK\$25	HK\$25	-
服務式住宅	68	68	-
平均入住率	66%	71%	(7%)
平均房租（每實用平方呎）	HK\$24	HK\$25	(4%)
收入（港幣百萬元）			
住宅	261	266	(2%)
會所	11	11	-
商用物業	35	32	9%
餐飲	43	40	8%
	350	349	-

- ◆ 隨著營商環境轉好加上中環寫字樓需求增加，聖約翰大廈之出租率在租金不變的情況下於年內飆升至百分之八十七，另有多名主要租戶於二零零四年續約。
- ◆ 內地旅客絡繹不絕，來自世界各地之遊客人數亦逐漸回升，使用山頂纜車及凌霄閣娛樂設施之人次大幅增加，超越二零零二年非典型肺炎前之指標。
- ◆ 年內，凌霄閣之出租率及租金表現理想。凌霄閣將於二零零五年三月關閉，以便進行大型翻新改革計劃，從而提升其資產價值、擴大回報，並確保此香港遊樂首選勝地能為遊客提供超越其需要及期望之體驗。預計將於二零零六年中重開。
- ◆ 山頂纜車將於凌霄閣翻新期間繼續運作，並將於二零零五年提升訊號系統及改善纜車通風及車站環境。

其他業務 (香港)	2004	2003	變幅
收入 (港幣百萬元)			
山頂纜車	59	45	31%
凌霄閣	23	20	15%
凌霄閣娛樂設施	5	3	67%
聖約翰大廈	17	16	6%
大班洗衣	35	32	9%
半島會所管理及顧問服務	12	6	100%
	151	122	24%

- ◆ 泰國鄉村俱樂部於二零零四年創下到訪人次及財務業績記錄，穩踞區內居領導地位高爾夫球場之一之位置。二零零四年開始重鋪草皮，而於十二月已完成其中五塊，餘下部分將於二零零五年完成。
- ◆ The Landmark成功爭取住宅業務更大市場份額，加上商業業務表現穩定及成本下降，淨盈利因而增加百分之八。

其他業務 (泰國)	2004	2003	變幅	其他業務 (越南)	2004	2003	變幅
收入 (百萬泰銖)				收入 (百萬美元)			
泰國鄉村俱樂部	218	187	17%	The Landmark (辦公室)	2	2	-
				The Landmark (住宅)	1	1	-
					3	3	-