



本集團於2006年再創佳績。在有利的市場環境下，本集團各間酒店及其他物業與業務均受惠於它們穩健的市場地位和本集團品牌實力，而使盈利大有改善。本年度的非營業項目前盈利為904百萬港元，較上年度增加31%。

香港上海大酒店經歷1990年代末期開始的亞洲金融風暴後業務逐漸復甦，並於過去五年錄得持續增長。本公司的折舊及攤銷前營業盈利由2001年的低點698百萬港元增至2006年的1,281百萬港元，每年均有穩定增長。經過多年來的盈利增長，加上集團成功進行多項重大交易，結果大大鞏固了本公司的財政狀況，負債比率於本年底時進一步降至11%。

### 酒店

本集團在全球共有七間半島酒店，雖然酒店數目相對較少，但透過實際產品質素及提供優質的服務，成功建立令人羨慕的國際品牌。以房租和平均可出租客房收入計算，所有半島酒店在所處的城市中均佔據市場的領導地位。

本集團繼續專注於物色新項目，以提升品牌和加強本集團服務，並且提升本集團酒店資產的回報。本集團一直努力的其中一個主題，是與全球知名的水療經營商ESPA聯手合作，發展本集團獨有的半島水療系列。年內，根據這個新概念而推出的第一間水療中心，於香港半島酒店隆重開幕，其後，以華麗泰式建築為主題的曼谷半島酒店水療中心亦投入服務。芝加哥半島酒店及比華利山半島酒店的現有水療中心亦已翻新。

另一項令人興奮的項目是馬尼拉半島酒店的大規模翻新工程已竣工，翻新範圍包括Makati Tower的客房、酒店大堂、宴會廳及部份後勤服務部。經過翻新的客房於2006年12月重開，其房租較於Ayala Tower未經翻新的客房大為提升。

多項其他改善項目亦已在本集團各間酒店內相繼進行，其中包括比華利山半島酒店Roof Garden餐廳及游泳池區的翻新工程，以及重新佈置芝加哥半島酒店的會議室。同時，由14部勞斯萊斯「幻影」所組成的新車隊亦已進駐香港半島酒店。

在業績方面，香港半島酒店受惠於蓬勃的香港經濟，平均可出租客房收入增加14%至2,592港元（332美元）。王府半島酒店於年內完成重新打造品牌，平均可出租客房收入增加19%至958港元（123美元）。馬尼拉半島酒店在2006年當中，有7個月時間雖然因進行翻新建設工程而令業務受到影響，但平均可出租客房收入只減少2%至484港元（62美元）。

曼谷半島酒店獲 *Travel & Leisure* 雜誌選為全球最佳商務酒店。2006年9月泰國發生政變導致總理被逐的事件影響到酒店業務。在該情況下酒店表現仍然理想，平均可出租客房收入達1,010港元（129美元），較去年增加8%。

在北美洲，於暢旺的營商環境下，三間半島酒店的平均房租均有增長。在平均可出租客房收入方面，紐約半島酒店增加11%至4,066港元（521美元），比華利山半島酒店增加11%至3,772港元（484美元），而芝加哥半島酒店則增加17%至2,449港元（314美元）。年內該等酒店獲得不少稱譽，其中芝加哥半島酒店更獲 *Condé Nast Traveler* 選為北美洲最佳酒店。

本公司由2006年4月1日起重新管理鵝園渡假酒店及高爾夫球會後，新總經理 Sarah Cruse 與改組後的管理團隊緊密合作，提升該物業的產品質素及業務水平。鵝園渡假酒店於2006年經扣除折舊但未計利息前的營業業績較上年度改善12百萬港元。與工會艱巨的談判於2007年1月達成共識後，2007年的業績可望有更大改善。

隨著業務水平增長，本集團既要維持及改善服務水平，同時亦要控制成本，實為一項挑戰。然而，本集團能成功控制經營成本，令酒店業務的折舊及攤銷前營業盈利率由去年的29%增至2006年的30%。與此同時，本集團各間酒店分別獲 *Condé Nast Traveler*、*Travel & Leisure*、*Zagat* 及 *Business Traveller Asia-Pacific* 授予獎項，繼續獲列入全球最佳酒店行列。

香港半島酒店及王府半島酒店的頂級品牌零售商場仍接近全數租出。本集團一直與租戶緊密合作，設法改善租戶設施和滿足租戶的需要，例如在香港半島酒店增設一些雙層的店舖單位。年內，香港半島酒店的商場按每月平均每平方呎293港元的租金出租，租用率達96%，而王府半島酒店的商場則按每月平均每平方呎85港元的租金出租，租用率達96%。

半島商品在名古屋、台北及香港開設新的半島精品店，使店舖總數達到13間。本集團亦在曼谷的 *Siam Paragon* 商場開設首間半島精品店及咖啡室。

整體而言，酒店業務的收入和折舊及攤銷前營業盈利分別為2,950百萬港元及882百萬港元，較2005年分別增加11%及15%。

## 非酒店物業及其他業務

年內本集團物業部門取得的最重大成績，是香港的山頂凌霄閣完成全面翻新工程並已成功重開。凌霄閣的內部空間經過精心的重新設計，得以增加1,664平方米（約等於30%）的額外可出租面積，同時亦建成富有朝氣的新庭院及在頂層新建壯觀的觀景臺。山頂凌霄閣現已按平均每平方呎約42港元的租金全數租出，翻新前的平均租金為每平方呎28港元。

年內，香港的住宅及辦公室租賃市場保持暢旺，令本集團的物業繼續有好表現。淺水灣影灣園不連傢具住宅的平均入住率及每平方呎租金分別增至94%及每月34港元，而2005年則分別為86%及每月每平方呎28港元。聖約翰大廈的出租率增至99%，每平方呎租金為每月21港元。

年內淺水灣商場仍然全數租出，平均租金為每平方呎68港元。該綜合商場多年來一直為淺水灣影灣園的住戶提供優質的配套服務，亦是香港最熱門的婚宴地點之一和港島南區的飲食及購物中心。商場的建築意念來自著名的舊淺水灣酒店，而本集團現正探討翻新及增加可使用面積的計劃，務求進一步改善其功能及吸引力。

年內香港的遊客人數創出新高，而儘管山頂凌霄閣有超過半年時間因進行翻新而關閉，但乘坐山頂纜車的人數仍增加13%至4.43百萬人。

本集團其他非酒店業務，包括泰國鄉村俱樂部、越南的The Landmark寫字樓和服務式住宅以及大班洗衣服務均表現理想。本集團已與國泰航空公司簽訂新協議，管理國泰在香港國際機場的頭等及商務級貴賓室，有助本集團受惠於對該等貴賓室持續增長的需求。

整體而言，年內來自非酒店物業及其他業務的收入與折舊及攤銷前營業盈利分別為773百萬港元及399百萬港元，較2005年分別增加27%及24%。

## 發展及項目

本集團的經營理念是精選數項最優質的酒店及其他物業以作長期擁有及管理。本集團相信，透過優良選址及投入大量的人力和財力，才可創建出卓爾非凡的酒店，而股東的利益可透過酒店的營業表現及資產長期升值而獲得增加。本集團的策略，是在任何同一時間內，重點發展少數新的酒店項目，如現時在東京及上海的計劃，此兩間酒店均處於優越的地理位置。東京半島酒店位於東京市中心著名的丸之內區，從酒店正前方可俯瞰皇宮、其花園及日比谷公園的全景。而屹立於著名上海外灘受保護的歷史建築之中的上海半島酒店，更是唯一直接面向外灘的新建大樓。

東京半島酒店項目已進入如火如荼階段。大樓已於2006年中平頂，而內部裝修的進度亦已全面開展。酒店總經理及其高級管理層班子已準備就緒，並於2006年9月首次舉行正式的新聞發佈會。預期酒店將於今年夏季交由管理團隊管理，於秋季試業，並於年底前正式隆重開幕。

上海半島酒店方面，本集團於2006年10月已獲得所有規劃及施工許可證，可進行動土及開展打樁工程。打樁工程將於2007年3月完成，修築地庫隔牆的工程亦已開展。外部建築及內部空間的設計工作進展理想。本集團正按時間表加緊動工，務求於2009年底前竣工。

本集團除致力管理及進行東京及上海項目外，亦繼續物色發展新酒店項目的機會。然而，本集團對項目挑選嚴謹，新項目要通過審慎評估後才會進行。

## 財務及業績

本公司於2006年的非營業項目前盈利增加31%至904百萬港元，成績令人鼓舞。謹請注意，由於本集團酒店由過往以公開市值方式入賬，改為以成本及折舊方式入賬，因此以上數字已

扣除約246百萬港元（2005年：231百萬港元）折舊總額。在非營業項目方面，最值得注意的是上年度出售九龍酒店而獲得一次過收益1,171百萬港元，而本年度再無該項收益。如不計該項收益，投資物業公允價值增加1,442百萬港元，而上年度則為1,089百萬港元。故股東應佔盈利由上度的2,664百萬港元減少至本年度的2,094百萬港元，完全是由於本年度並無出售九龍酒店的一次過收益所致。年內每股盈利為1.47港元（2005年：1.89港元）。本集團已提供有關計算本集團不包括非營業項目的盈利的資料供股東參考（載於第49頁），而上述盈利為761百萬港元（2005年：641百萬港元），即每股0.54港元（2005年：每股0.45港元）。

本集團的資產淨值大幅增加至16,982百萬港元（2005年：14,896百萬港元），相等於每股11.89港元（2005年：每股10.51港元）。本集團財務報告乃是按本集團各間酒店的成本減折舊及任何減值撥備而編製。應該注意的是，在很多情況下，該等酒店物業的現行市值大幅高於賬面值，因此本集團已提供獨立估值師於2006年12月31日對該等物業市值的最新評估（載於年報的財務概論一節）。另外亦請注意，以上資產淨值數字乃就香港投資物業重估盈餘而作出2,407百萬港元的遞延稅項撥備後所得出，由於香港對該等物業的資本收益並不徵稅，因此董事局並不認為須就上述投資物業重估盈餘繳付遞延稅項。基於上述因素，董事已提供有關計算本集團經調整資產淨值的資料供股東參考（有關基準載於本年報的財務概論一節），而經調整資產淨值為21,841百萬港元（相等於每股15.29港元）。

計及投資物業重估及本公司的保留盈利，借貸淨額於年底時減至2,076百萬港元，使資本與負債比率處於11%（2005年：13%）的健康水平。

2006年的總資本開支（包括東京及上海發展項目的投資額）為645百萬港元，而營業所得現金則為1,271百萬港元。扣除利息及股息後但未計融資活動的淨現金流入為232百萬港元。

董事局建議向股東派發年度末期股息每股11港仙。連同已派付的中期股息每股5港仙合計，全年派息總額為每股16港仙，較上年度增加14%。股東可繼續選擇以股代息或以現金收取股息。

## 策略及前景

本人很榮幸得到董事局及管理團隊的支持，使集團在過去5年可專注執行穩定的策略，而本人相信專注的策略有助本公司交出亮麗的業績。因此，本人再次匯報本公司的策略大致不變，重點仍在於：

1. 建立品牌質素及形象；
2. 透過員工培訓、發展及加強職能，以提升服務質素；
3. 集中在優越地點經營、致力提升資產質素及設計與建築水平；及
4. 提高現有資產的價值及功能。

本集團相信，現正進行的新酒店發展項目長遠有助提升本集團的價值。與此同時，本集團持續進行的翻新項目已帶來正面效果，其中山頂凌霄閣及馬尼拉半島酒店客房的翻新更令收入大幅提升。本集團下一階段的翻新項目包括進一步發展水療中心及淺水灣商場的翻新計劃。

雖然本集團所有酒店現時的業務增長動力仍佳，但去年發生的事件再次提醒我們酒店業容易受到不可預見事件的影響，例如去年在泰國發生的軍事政變。在物業方面，雖然香港的零售、寫字樓及住宅物業的需求仍保持穩健，但需求的高峰期或許經已過去，而焦點將在於與租戶緊密合作，以確保本集團可繼續提供具吸引力的物業以切合租戶的需要。

本集團在所經營業務的起落當中，最終賴以成功的是對長遠的真正承諾。本集團透過投資於資產及人才，並且貫徹在本集團長遠歷史中已證實有效的信念和價值，使長遠的承諾得到實現。其中最重要的是我們對員工的承諾，因此本人謹藉此機會向半島這個大家庭的所有成員致以衷心感謝和敬意。有賴他們的辛勤貢獻、傑出才華和忠誠，本集團才可達到本人今年向各位匯報的業績。



郭敬文

2007年3月15日