

行政總裁報告



本集團的主要市場於 2007 年經濟暢旺，對旅遊服務的需求亦有所增加。憑藉本集團的品牌實力及穩固的市場地位，其酒店及其他物業和業務的表現令人欣喜。本年度的非營業項目目前盈利為 1,088 百萬港元，較上年度增加 20%。

因此，自經歷 1990 年代末期開始的亞洲金融風暴後，香港上海大酒店的業務得以持續復甦。本集團的折舊及攤銷前營業盈利由 2001 年的低點 698 百萬港元增至 2007 年的 1,510 百萬港元，每年均有穩定增長。儘管東京半島酒店項目於最後一期工程的耗費較多，但年內本集團的負債比率依然降至 7%，而資產負債表繼續穩固。

酒店

本公司在 2007 年的焦點盛事無疑是全新的東京半島酒店開幕。該酒店屹立於東京丸之內商業區的黃金地段，毗鄰銀座核心地帶及俯瞰皇宮與公園，是集團與三菱地所株式會社合作構想、設計及建造的項目。酒店盡心興建 314 間客房及套房、4 間主題鮮明的餐廳、酒店大堂、豪華宴會廳及其他公共地方、氣派不凡的游泳池和水療中心，以及添置藝術裝飾，所有項目的細節皆一絲不苟。集團的理念是在任何同一時間

內只重點發展少數酒店項目，因此，東京半島酒店是本集團自 2001 年以來的首間新酒店。觀乎賓客及市場自酒店於 2007 年 9 月開業以來的反應，本人認為集中發展的策略和一絲不苟的態度相當成功。東京半島酒店已成為集團品牌的一項成就，更獲得國際旅遊業廣泛認同。

過去一年，本集團現有 7 間半島酒店均表現強勁，以房租和平均可出租客房收入計算，各酒店在所處城市中繼續佔據市場領導地位，其中香港半島酒店年內錄得平均可出租客房收入 2,892 港元 (371 美元)，打破過往紀錄並較去年增加 12%。香港半島酒店正邁進 80 週年，作為本集團的旗艦酒店，實在令我們引以自豪。

年內，亞洲其他地方的營商環境好壞參半。由於不少新建的豪華酒店均趕在北京奧運之前開幕，王府半島酒店面對大量豪華酒店的激烈競爭，其平均可出租客房收入為 1,048 港元 (134 美元)，以去年增加 9%。自 2006 年 10 月泰國前總理被罷黜，至 2007 年 12 月舉行大選期間，曼谷半島酒店經歷泰國政局不穩的局面。在此情況下，酒店的業務仍然理想，錄得平均可出租客房收入 1,201 港元 (154 美元)，較去年上升 19%。

馬尼拉半島酒店的 Makati Tower、酒店大堂及宴會廳經過翻新後，2007 年迎接首個全年，經過翻新的客



房的房租相對同類未經翻新的客房高出 60%。年內酒店的平均可出租客房收入為 752 港元 (96 美元)，較去年受翻新工程所阻時增加 55%。然而，2007 年 11 月酒店被反政府叛軍佔據，令酒店成為全球媒體的焦點，政府軍隊還擊時嚴重破壞酒店大堂及其他地方。透過酒店員工的努力不懈，酒店於事發後僅 4 天重開，但酒店的業務無疑受到影響。



年內，北美洲的 3 間半島酒店的表現非常理想。紐約半島酒店的可出租客房收入錄得 4,771 港元 (612 美元) 的新高，增加 17%。芝加哥半島酒店維持其市內頂尖酒店的地位，年內於芝加哥市舉辦的會議相對較少，酒店平均可出租客房收入增加 8% 至 2,638 港元 (338 美元)。比華利山半島酒店的房租持續增加，平均可出租客房收入達 4,242 港元 (544 美元)，較去年上升 12%。

自 2006 年 4 月起，在半島酒店管理下，鵝園渡假酒店持續提高服務水平及提供更多服務，但年內仍須面對增加淡季入住率的挑戰。2006 年鵝園的平均可出租客房收入上升 2% 至 1,462 港元 (187 美元)。



本集團繼續專注物色新項目，以提昇品牌和加強服務，同時增加酒店資產的回報。集團繼續集中發展獨有的半島水療中心。繼香港、曼谷及芝加哥半島酒店的水療中心成功開幕後，我們現正建設王府半島酒店內全新的中心，並將於 2008 年 5 月奧運舉行前竣工，而於紐約半島酒店新設的半島水療中心，亦將於 2008 年 9 月完成。與此同時，本集團於紐約半島酒店頂層進行設施翻新工程，包括為廣受歡迎的頂層酒吧構思新的設計主題。



馬尼拉半島酒店第一期翻新工程已順利完成，翻新範圍包括 Makati Tower 所有客房、酒店大堂、豪華宴會廳及部份後勤服務部。集團決定於 2008 年進行第二期翻新工程，翻新範圍將包括 Ayala Tower 的所有客房。

「本公司在 2007 年的焦點盛事無疑是全新的東京半島酒店開幕。」

由於本集團營運地區的通漲普遍高企，要維持及提升服務水平之餘亦須控制成本，將繼續是本集團的重大挑戰。本集團致力控制經營成本，令酒店業務的折舊及攤銷前營業盈利率（不包括新落成的東京半島酒店的開業前費用 83 百萬港元及初期營運業績）由去年的 30% 增至 2007 年的 32%。

香港半島酒店及王府半島酒店的購物商場仍然受頂級品牌歡迎，兩間酒店商場的每平方呎租金在各自的城市均為最高之一，並全部租出。過去一年，集團為商場引入 Harry Winston、Chopard、Goyard、Graff 和 de Grisogono 等品牌。香港半島酒店的商場按每月平均每平方呎 314 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 95 港元的租金出租，租用率達 98%。

年內，半島商品在中國及日本開設 4 間半島精品店，使全球店舖總數達 18 間。

整體而言，年內酒店業務的收入和折舊及攤銷前營業盈利分別為 3,550 百萬港元及 991 百萬港元，較 2006 年分別增加 22% 及 15%。

非酒店物業及其他業務

年內，香港的住宅及辦公室租賃市場保持暢旺，本集團的物業繼續表現良好。淺水灣影灣園不連傢具住宅的平均入住率維持於 92%，每平方呎月租增至 36 港元，而 2006 年則為每平方呎 34 港元。聖約翰大廈的出租率維持於 99%，每平方呎月租為 25 港元。

淺水灣商場的建築意念來自著名的舊淺水灣酒店，是港島南區的飲食及購物中心和香港最熱門的婚宴地點之一。年內，集團獲城市規劃委員會批准進行翻新工程，將擴大零售樓面面積，並提升商場的商店和餐廳組合。商場於 2007 年內全數租出，平均租金為每平方呎 69 港元，但預期租金收入將在 2008 年中至 2009 年底期間受翻新工程影響。

2007 年是香港山頂凌霄閣進行大規模翻新後的首個營運全年。翻新後，凌霄閣的零售店舖和餐廳增多，而頂層的摩天台能盡覽美景，設計嶄新的中庭亦充滿生氣。現時山頂凌霄閣全部租出，平均租金約每平方呎 56 港元。年內總收入為 66 百萬港元，翻新前最後一個營運全年則為 23 百萬港元。

香港的遊客人數在 2007 年再創新高，乘坐山頂纜車的人數增加 11% 至 4.9 百萬人。為提升對遊客的吸引力，位於中環纜車總站的山頂纜車歷史珍藏館於年內建成開幕。

本集團其他非酒店業務，包括泰國鄉村俱樂部、越南的 The Landmark 辦公及住宅綜合建築物、會所管理業務以及大班洗衣服務均表現理想。由於航空業蓬勃，令集團在香港國際機場管理的國泰航空頭等及商務級貴賓室錄得 1.2 百萬訪客。

「自經歷 1990 年代末期開始的亞洲金融風暴後，集團的業務得以持續復甦。」

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 992 百萬港元及 519 百萬港元，較 2006 年分別增加 22% 及 25%。

發展及項目

本集團的基本經營理念是重點發展少數最優質的酒店及其他物業以作長期擁有及管理。我們相信，透過優良選址及投入大量的人力和財力，才可建造出卓爾非凡的酒店，而股東的利益將透過酒店的營業表現及資產長期升值而增加。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。東京半島酒店及上海半島酒店兩個項目均座落於黃金地段，可見本集團對優良選址的追求。

與受保護的歷史建築物一同屹立於著名上海外灘的上海半島酒店，將會是唯一直接面向外灘的新建大樓。施工中的綜合大樓包括一座有 235 間客房的酒店，當中有 5 間餐廳、大堂、豪華宴會廳、游泳池及水療中心。綜合大樓內另有佔地 5,300 平方米的豪華購物商場，以及佔地 15,600 平方米的酒店住宅。

綜合大樓於 2006 年 10 月動工，而 15 層高的酒店大樓現已經平頂。預計整座綜合大樓將於 2008 年 6 月竣工。內部空間的設計工作進展順利，室內裝修工程亦已經展開。項目正如期進行以使酒店於 2009 年夏季落成，並於同年秋季試業。

本集團將繼續嚴格挑選及物色其他發展新酒店項目的機會。集團預期新項目須通過審慎評估後才會進行，以便集中資源，確保僅於優越地點發展有關項目。我們現正探討多個具潛力的項目。

財務及業績

本人欣然宣佈，本公司於 2007 年的非營業項目前盈利增加 20% 至 1,088 百萬港元。在非營業項目方面，最值得注意的是就投資物業的相關遞延稅項及少數股東權益作出撥備後，投資物業公允價值增加了 2,710 百萬港元 (2006 年：1,189 百萬港元)。股東應佔盈利為 3,437 百萬港元，上年度則為 2,094 百萬港元。年內每股盈利為 2.40 港元 (2006 年：1.47 港元)。本公司不包括非營業項目的盈利為 901 百萬港元 (2006 年：761 百萬元)，即每股盈利 0.63 港元 (2006 年：0.54 港元)。

本公司股東應佔資產淨值大幅增加至 20,726 百萬港元 (2006 年：16,982 百萬港元)，相等於每股 14.37 港元 (2006 年：每股 11.89 港元)，主要由於本集團整體業務所得的保留盈利及投資物業重估所致。本公司財務報告將繼續按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對該等物業於 2007 年 12 月 31 日市值的最新評估 (載於年報的財務概論)。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 2,967 百萬港元的遞延稅項撥備後所得出，由於香港對該等香港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，董事已提供更多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），而經調整資產淨值為 27,032 百萬港元（相等於每股 18.75 港元）。

借貸淨額於年底時減至 1,455 百萬港元，使資本與負債比率淨值處於 7%（上年度 11%）的健康水平。因此本公司有雄厚財力尋求和進行新的發展項目及資產提升項目。

2007 年的總資本開支（包括東京半島酒店的投資額）為 808 百萬港元，而營業所得現金則為 1,616 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 683 百萬港元。

董事建議向股東派發年度末期股息每股 12 港仙。連同已派付的中期股息每股 6 港仙，全年派息總額為每股 18 港仙，較上年度增加 13%。股東可繼續選擇以股代息或以現金收取股息。





策略及前景

本集團的業務著重長線發展。集團的理念是透過新酒店發展或翻新現有物業，尋求最優質的資產，並為這些資產提供最高質素的服務。本公司及其股東的回報視乎營運業績，而營運業績全賴本公司於多個地點的物業收取高價房租的能力，以及長期資產升值。

在上述的整體理念中，集團於本人過去數年的任期內的業務策略大致保持不變。本人再次重申，集團仍然把重點放在提升品牌質素及形象，透過員工培訓、發展及加強職能提升服務質素，尋求於最優越的地點進行新酒店及相關的發展項目，並落實高水平的物業設計和建築水平，以及不斷提高現有資產的價值及功能。

配合上述策略的東京半島酒店已成功如期開幕，而上海半島酒店亦正按照時間表動工。同時，本集團一直嚴格挑選及物色發展新酒店項目的機會。集團將透過已完成或進行中的翻新及整修項目，繼續致力提升及改善現有資產的價值。

「值得注意的是，本集團的管理層能迅速應變並重視與員工所建立的長期關係，以便應付任何可能出現的不景氣現象。」

本集團目前面對最大的營運挑戰是經營成本不斷上漲，因過去數年主要業務地點持續通漲、尤其工資和能源成本增加。現時的業務增長動力雖然仍然理想，但由於受美國次按危機的影響，我們預期集團的收入會受到全球經濟及金融市場目前的不明朗因素籠罩。儘管如此，值得注意的是，本集團的管理層能迅速應變並重視與員工所建立的長期關係，以便應付任何可能出現的不景氣現象。

就現時集團的經營業務前景而言，有跡象顯示美國的酒店業務，尤其是商務客戶，正受到經濟及金融市場上不明朗因素的負面影響。儘管跨國企業現時對香港的酒店和住宅租賃的需求仍然殷切，但經濟和金融市場衰退將無可避免影響本集團於亞洲的業務。集團期望泰國最新一輪大選後政局會維持穩定，以及於菲律賓的業務得以在動亂後恢復過來。北京方面，本集團正密鑼緊鼓，為夏季開幕的奧運會作好準備，但關注不少酒店憧憬奧運會來臨而紛紛於近期開幕，導致奧運盛事過後豪華酒店可能出現供過於求的情況。

本集團在所經營業務的起落當中，透過投資於資產及人才，以及貫徹經過長遠歷史驗證的信念和價值，作出長遠而真正的承擔並賴以成功。其中最重要的是我們對員工的承諾，因此本人謹藉此機會再次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，本集團才可達到上述令人欣喜的業績。



郭敬文
2008年3月19日