

本集團的優勢建基於我們  
對長遠發展的承諾。



2013年的年報主題為「開創領域 | 經典傳承」，顯示本公司在傳承為顧客提供優質酒店業服務和貼心關懷的優良傳統的同時，資產組合亦錄得滿意增長。本年度雖繁忙，回報卻不俗。本人欣然報告，年內我們成功取得若干新項目，而多項翻新工程亦圓滿完成，財務業績也令人滿意。

去年，適逢各個里程碑包括香港半島酒店85週年、紐約半島酒店25週年、曼谷半島酒店15週年，以及山頂纜車投入服務125週年，我們回顧了集團的輝煌歷史，舉辦了多項活動。為此，本公司亦特意製作名為《經典•傳承》的紀錄片以誌紀念，並舉行首映，展示本公司引以為榮的發展歷程和一直秉承的理念精神。

## 開創領域

地域、質素及長遠發展潛力是我們決定業務發展方向的三大考慮因素。在此，我欣然報告，我們已與新的合作夥伴分別就英國倫敦及緬甸仰光的發展機會達成協議。

地域、質素及長遠發展潛力是我們  
決定業務發展方向的三大考慮因素。

我們以1,564百萬港元(132.5百萬英鎊)購得位於倫敦Belgravia區1-5 Grosvenor Place的商用物業50%的權益。我們與合作夥伴Grosvenor將申請規劃批准拆卸現有建築物，並重新發展為倫敦半島酒店及住宅綜合物業。該項目預期將於2016年開始。

我們還與主要合作夥伴祐瑪戰略控股有限公司(Yoma Strategic Holdings Ltd)訂立協議，共同將緬甸仰光一幢歷史建築物重新修葺發展為仰光半島酒店。該建築物曾為緬甸鐵路公司總部。惟該項目需待滿足協議上的附帶條件並取得必要的批准，方可著手進行。

2013年6月，本集團以566百萬港元(56百萬歐元)購得位於巴黎21 avenue Kléber的商用物業。該物業直接毗鄰預計將於2014年開業的巴黎半島酒店，位置優越，預期可為本公司帶來長遠價值。

為執行該等新項目，我們已強化高級管理層團隊及項目團隊。有關項目於第35及39頁作更詳細討論。

## 2013年表現回顧

本集團的主要市場情況參差，經濟狀況各異，某些城市內新的豪華酒店繼續供過於求。在這不穩定的一年，本公司憑藉優越的物業組合及卓越的品牌聲譽保持競爭優勢。此外，本集團上下厲行成本控制措施、精心挑選資本性投資項目，加上審慎的管理及穩健的企業管治方針，與2012年相比，本集團幾乎所有業務的營業額均錄得增長。2013年，本公司錄得基本盈利511百萬港元，增長16%；利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率上調1個百分點至24%。

### 酒店

我們位於全球主要國際城市內之酒店，繼續面對著其他新的豪華酒店供應增加的競爭。憑藉有效的市場推廣策略及價格定位方針，我們爭取在激烈競爭中保持領先地位。2013年，我們酒店分部的收入較2012年增長159百萬港元(4%)。

整體而言，我們的業務狀況令人滿意。按當地貨幣及/或港元計算，2013年本集團有八間酒店的收入均錄得增長。香港半島酒店之客房已於5月重新全面投入營運。2014年乃全數煥然一新的客房投入運營之一年，我們預期香港半島酒店將會有更大的業務增長。上海半島酒店亦取得優異業績，幾乎所有營業部門均錄得增長。2013年，我們開始推出39間半島酒店公寓(上海)中的19間以供銷售。截至本年年底，已簽定的銷售數量令人滿意。而其餘公寓將繼續作為投資物業持有以供租賃。東京半島酒店及比華利山半島酒店業績仍非常理想。惟日元疲弱，東京半島酒店以港元呈列之業績被受影響。馬尼拉半島酒店歷經水災、地震及超級颶風的吹襲，曼谷半島酒店亦受到2013年年底當地政治局勢動盪的衝擊。

本人欣然報告，香港半島酒店的客房全面翻新工程已順利完工，且廣獲顧客好評。董事局亦已同意在未來一至三年內投入約164百萬港元(21百萬美元)翻新芝加哥半島酒店之客房及投入約1,138百萬港元(890百萬人民幣)全面翻新北京的王府半島酒店。

我們新採用的環球市場推廣策略卓有成效。2013年，我們進一步擴大始於2012年自行構思及製作的「半島時刻」(Peninsula Moments)環球市場推廣活動，顧客對此反應熱烈。該活動利用視像及網絡媒體，取得了逾一百萬個點擊觀看。此外，我們亦重整了所有酒店內的「半島學堂」(The Peninsula Academy)，以供顧客預約各種別出心裁的個人化體驗。目前該項目已吸引大量顧客。

### 商用物業

2013年，商用物業分部繼續為本集團帶來穩定盈利。儘管房地產市場停滯不前及宏觀經濟環境存在多個不明朗因素，本分部的重要物業淺水灣綜合項目的收入仍然錄得4%增長，令人滿意。此良好業績部分歸因於de Ricou住宅大樓翻新工程竣工後大樓單位組合質素進一步提升，及一如預期，重新投入運營後租金回報有所增加。2013年，受惠於商業租金調升及摩天台428訪客人數增加，山頂凌霄閣營業額錄得大幅增長。1-5 Grosvenor Place和21 avenue Kléber兩處物業自本年度收購完成日起亦帶來租金收入。本分部總收入較2012年增長73百萬港元(10%)。

### 會所與服務

2013年，半島會所管理及顧問服務的業務組合維持不變，繼續為香港多個高尚私人會所以及位於香港國際機場的國泰航空貴賓室提供會所管理和服務。

半島商品乃本集團致力發展業務多元化的成功典範，已成功打入台北等多個外地新市場。其半島月餅的銷量亦繼續錄得可觀增長。

本公司已向香港政府提交建議方案，擬為山頂纜車的長遠未來優化纜車系統及擴大其接載能力。與此同時，本公司就山頂纜車的營運權利獲延長兩年至於2015年底。

2013年，本分部總收入較2012年增加98百萬港元(18%)。

## 巴黎新酒店即將完工

巴黎半島酒店正密鑼緊鼓籌備於2014年開幕試業。這將是我們首間位於歐洲的酒店。

我在去年年報內提過，將這座華麗的歷史建築物改建成半島酒店，過程繁複且耗時。2013年，本集團夥同Katara Hospitality與主承建商簽訂固定造價建築合約，將預算建築費上調至4,592百萬港元(429百萬歐元，不計應急資金)，集團根據所佔的權益比例負責20%。儘管充滿挑戰，工程仍已接近完成。本人相信，巴黎半島酒店將會為酒店設計、豪華體驗及享受定下新標準。

本集團各類業務於2013年的表現及我們的未來計劃詳載於「管理層討論及分析」一節。

## 財務業績

本集團之優質商用物業及高級酒店商場，對酒店業務起著補充及平衡作用。受惠於多元化組合的平衡盈利，本人欣然報告，本集團2013年錄得基本盈利511百萬港元，增幅達16%。

本集團之優質商用物業及  
高級酒店商場，對酒店業務起著補充  
及平衡作用。

股東應佔淨盈利(包括應佔上海半島酒店50%股份的業績)及非營業項目(主要為投資物業重估盈餘)達1,712百萬港元，較2012年增長10%。投資物業重估盈餘中之523百萬港元乃由重組紐約半島酒店零售商舖的租約而產生。

2013年，本公司營業活動產生的稅後淨現金達1,308百萬港元，較2012年增長36%。本年度，除本集團現有物業的經常性資本開支外，本集團還斥資566百萬港元(56百萬歐元)收購巴黎21 avenue Kléber物業，亦斥資1,564百萬港元(132.5百萬英鎊)收購倫敦1-5 Grosvenor Place物業50%的權益，以致集團的淨借貸從1,989百萬港元增加至3,992百萬港元。

2013年12月31日，本集團的財務狀況保持強勁，股東應佔淨資產增加6%至35,105百萬港元，資本與負債比率為10%，屬保守水平。儘管淨借貸增加，本集團的利率保障倍數為9.7倍，維持在健康水平。

根據本集團業績，董事局建議於2014年6月20日派發末期股息每股12港仙。連同於2013年9月30日派發的2013年中期股息每股4港仙，2013財政年度的股息總額將為每股16港仙，較去年增加14%。鑒於本集團的新項目發展(尤其是倫敦半島酒店項目)，董事局決議恢復以股代息計劃。於2014年6月20日應收的末期股息，股東可選擇收取股票代替現金股息。

## 尊尚傳承2020願景

本年度推行的尊尚傳承2020願景是本集團一項重要里程碑。由此，可持續發展將成為本集團業務模式及品牌的核心要旨。2020願景包括7大主要範疇涵蓋本集團所有業務分部，並定立50多個本集團將致力於2020年前實現的經濟、社會及環境等方面的目標。本集團亦制定及開始推行一個為期兩年的計劃，廣邀業務相關者就不同的可持續發展議題提供意見，以助落實2020願景。

為賓客提供尊尚服務並同時顧及可持續發展並非易事，但2020願景給予我們新的機遇去達致此目標，更可進一步昭示我們追求卓越服務質素，對每個細節一

### 2020願景將成為本集團業務 模式及品牌的核心要旨。

絲不苟的傳統。2013年，本集團業務在提供可持續發展的尊尚服務方面已取得一定進展。de Ricou住宅的翻新工程不僅提升該物業對租戶的吸引力及租金價值，物業本身亦在環保表現方面榮獲能源與環境設計領先認證(LEED)金級認

證。此外，本集團亦致力提升在採購方面的可持續發展及道德標準，以及加強節約能源及水資源的耗用。

詳情列載於第56至102頁的「可持續發展概論」一節。

## 前景展望

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，同時得以維持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。

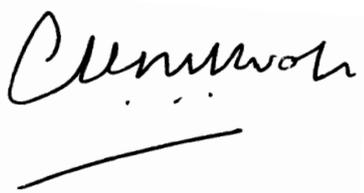
我們的企業發展及投資策略繼續專注於提升現有資產，透過引入新概念或更善用空間增加彼等價值，及以長期持有和經營的方式，於最優質地段發展和經營為數雖少但質素最高的半島酒店。我們深信，這些方針有助建立和保持品牌價值，鞏固本集團被視為全球首屈一指的豪華品牌之美譽，並透過資產增值及營業盈利增長為各間半島酒店創造價值。

隨著巴黎半島酒店即將開業，與及倫敦及緬甸的新半島酒店計劃正在發展，加上其他提升及翻新現有酒店的持續項目，本人深信本公司將繼續增長，邁向更長遠將來。

2014年，我們預計本集團的主要市場持續好轉，特別是在本集團主要資產——香港半島酒店、淺水灣綜合項目及山頂凌霄閣所在的香港地區。2014年，剛完成全面翻新的香港半島酒店及淺水灣綜合項目中的de Ricou住宅單位可全年為集團帶來盈利。此外，隨著宏觀趨勢向好，旅客出遊情緒及旅遊支出將持續獲得改善。

財務上，本集團擁有質優保值的資產，且資產與負債比率低，資產負債財務狀況穩健，足以支持本集團在長遠的未來穩佔有利位置。

最後，有賴於本公司的優良傳統，我們的品牌、產品及服務皆享有獨特的個性和特色。然而，雖然本公司擁有148年的悠長歷史，傳統並非我們賴以經營的唯一因素。一直以來，本集團致力優化及創新產品及服務質素，為賓客帶來與別不同的體驗。這離不開我們態度熱誠及專心致志的員工長期以來的堅定支持。本人在此由衷感謝在我們香港上海大酒店這個「大家庭」中一直竭誠為本集團服務、年內為集團貢獻良多的每位成員。我深信，我們會一直保持良好發展勢頭，攜手迎接美好將來。



郭敬文

2014年3月17日