

## 業務概論

### 非會計表現指標

以下為有關本集團酒店業務的關鍵而非會計表現指標例子：

平均房租(港元)：

$\frac{\text{客房總收入}}{\text{出租客房}}$

平均可出租客房收入(港元)：

$\frac{\text{客房總收入}}{\text{可出租客房}}$

入住率：

$\frac{\text{出租客房}}{\text{可出租客房}} \times 100\%$

### 集團業績概論

本集團共有三個主要分部 — 酒店、商用物業及會所與服務，有關該等分部的詳情見於以下概論。

百萬港元	2013 總數	2012 總收	2013/2012 變動
<b>營業額</b>			
酒店	4,044	3,885	4%
商用物業	806	733	10%
會所與服務	658	560	18%
	<b>5,508</b>	<b>5,178</b>	<b>6%</b>
<b>利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利</b>			
酒店	649	596	9%
商用物業	521	474	10%
會所與服務	136	131	4%
	<b>1,306</b>	<b>1,201</b>	<b>9%</b>

本集團欣然報告，香港上海大酒店集團的營業額於2013年繼續增長，並錄得營業額5,508百萬港元，較2012年的5,178百萬港元增長6%。本年度的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為1,306百萬港元，較去年增長9%。股東應佔盈利在計入物業重估收益(扣除稅項及非控股股東權益)後為1,712百萬港元。於截至2013年12月31日止年度，本集團的股東應佔基本盈利增長16%至511百萬港元。

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2012年增加14%。鑑於新發展項目，尤其是倫敦半島酒店項目，董事決議恢復讓股東可就2013年末期股息選擇以股代息。

誠如下文業務概論所詳述，應注意由於受到升級及翻新工程影響，香港半島酒店及淺水灣綜合項目的de Ricou住宅大樓於2013年並未全部投入營運。我們在倫敦及巴黎收購了兩項新投資物業，該等物業第一次於我們的賬目上出現。我們在第45及46頁說明半島酒店公寓(上海)其中19間公寓被重新分類為可出售公寓。

## 營運數據

### 半島酒店

	可出租客房		入住率%		平均房租(港元)		平均可出租客房收入(港元)	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	香港(註1)	242	155	72	79	5,170	5,133	3,731
其他亞洲地區(香港除外)	1,941	1,941	66	63	2,065	2,179	1,361	1,367
美國	772	771	74	72	4,858	4,627	3,573	3,346
總計	3,013	3,012						
平均			68	66	3,087	3,091	2,105	2,046

註：

- 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。上述的入住率及平均可出租客房收入是根據並非正在翻新的客房數目計算。
- 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。
- 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。

#### 酒店收入(按地域形式劃分)(百萬港元)

	2009	2010	2011	2012	2013
香港	997	1,119	1,217	1,092	1,268
其他亞洲地區	1,328	1,547	1,551	1,758	1,685
美國	820	910	998	1,035	1,091
總計	3,145	3,576	3,766	3,885	4,044

#### 酒店收入(按業務形式劃分)(百萬港元)

	2009	2010	2011	2012	2013
客房	1,324	1,549	1,642	1,637	1,768
餐飲	985	1,123	1,175	1,232	1,218
其他	836	904	949	1,016	1,058
總計	3,145	3,576	3,766	3,885	4,044

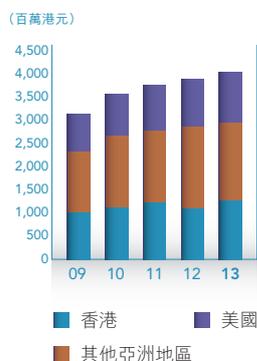
#### 酒店的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

	2009	2010	2011	2012	2013
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(百萬港元)	443	604	605	596	649
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	14%	17%	16%	15%	16%

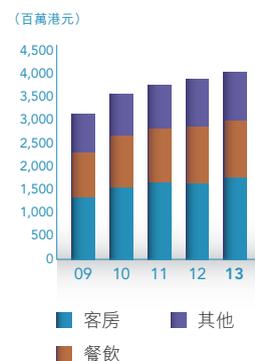
### 租賃

	入住率%		每呎每月平均收益(港元)	
	2013	2012	2013	2012
住宅(註1)	89	92	42	41
商場(註2)	99	99	191	179
辦公室(註3)	92	96	48	45

#### 酒店收入(按地域分部劃分)

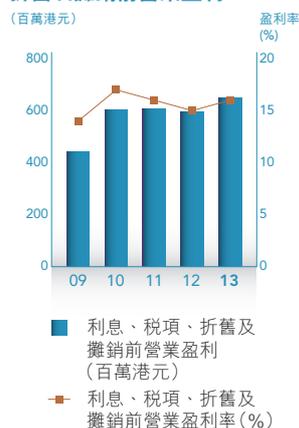


#### 酒店收入(按業務形式劃分)



註：

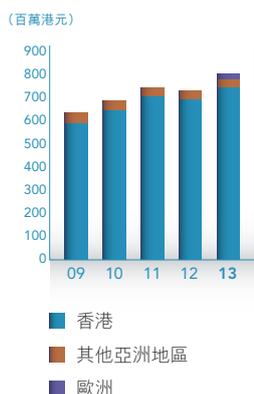
#### 酒店的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利



- 住宅物業包括淺水灣綜合項目所有住宅單位。de Ricou住宅大樓在關閉18個月進行全面翻新後於2013年8月重開，統計數字受其影響。
- 商場位於七家半島酒店、淺水灣綜合項目及山頂凌霄閣內。
- 辦公室坐落於香港半島酒店及聖約翰大廈。
- 出租率是根據各營運單位組別可使用空間的加權平均值計算。
- 營運數據並不包括未綜合結算入本集團業績或對本集團而言其業績不重大的營運單位資料；越南The Landmark，半島酒店公寓(上海)及巴黎21 avenue Kléber的數據。由於建議重建的關係，營運數據亦不包括倫敦1-5 Grosvenor Place。

## 商用物業

商用物業租金收入  
(按地域分部劃分)



商用物業租金收入  
(按業務形式劃分)



商用物業租金收入(按地域分部劃分)(百萬港元)

	2009	2010	2011	2012	2013
香港	588	646	704	694	743
其他亞洲地區	49	42	39	39	36
歐洲	-	-	-	-	27
<b>總計</b>	<b>637</b>	<b>688</b>	<b>743</b>	<b>733</b>	<b>806</b>

商用物業租金收入(按業務形式劃分)(百萬港元)

	2009	2010	2011	2012	2013
住宅	398	392	410	390	415
辦公室	70	66	71	67	93
商用物業	169	230	262	276	298
<b>總計</b>	<b>637</b>	<b>688</b>	<b>743</b>	<b>733</b>	<b>806</b>

商用物業的利息、稅項、  
折舊及攤銷前營業盈利

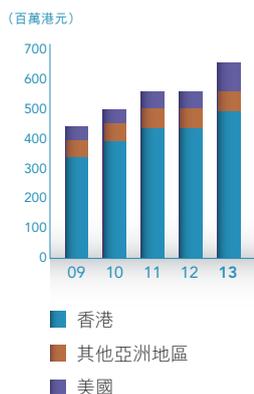


商用物業的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

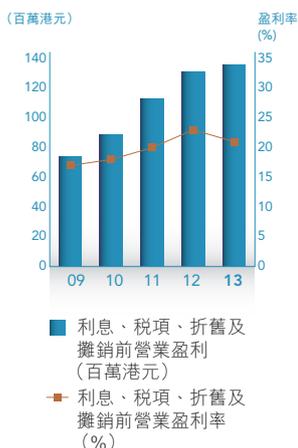
	2009	2010	2011	2012	2013
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(百萬港元)	418	450	493	474	521
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	66%	65%	66%	65%	65%

## 會所與服務

會所與服務收入  
(按地域分部劃分)



會所與服務的利息、稅項、  
折舊及攤銷前營業盈利



會所與服務收入(按地域分部劃分)(百萬港元)

	2009	2010	2011	2012	2013
香港	338	393	438	438	494
其他亞洲地區	58	60	66	66	65
美國	47	47	56	56	99
<b>總計</b>	<b>443</b>	<b>500</b>	<b>560</b>	<b>560</b>	<b>658</b>

會所與服務的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

	2009	2010	2011	2012	2013
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(百萬港元)	74	89	113	131	136
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	17%	18%	20%	23%	21%

# 酒店

以下為酒店收入概要：

百萬港元	2013	2012	2013/2012 變動
<b>綜合酒店</b>			
香港半島酒店	1,192	1,025	16%
王府半島酒店	424	417	2%
紐約半島酒店	592	566	5%
芝加哥半島酒店	499	469	6%
東京半島酒店	734	814	(10%)
曼谷半島酒店	235	225	4%
馬尼拉半島酒店	292	302	(3%)
管理費收入	76	67	13%
	<b>4,044</b>	<b>3,885</b>	<b>4</b>
<b>非綜合酒店</b>			
上海半島酒店	553	492	12%
比華利山半島酒店	508	481	6%
	<b>1,061</b>	<b>973</b>	<b>9%</b>

2013年，集團酒店分部的表現令人振奮。年初，集團旗下酒店包括位於香港、上海、北京、東京、紐約、芝加哥、比華利山、曼谷及馬尼拉的九間營運中半島酒店，而第十間，即巴黎半島酒店則在建構中。年底，我們確認巴黎半島酒店預計將於2014年開業，並啟動了倫敦半島酒店及仰光半島酒店兩個新項目。

年內，集團旗下酒店整體錄得增長，原因是與2012年相比，八間營運中酒店於2013年錄得收入增長。東京半島酒店按其基礎貨幣計算達到收入增長10%，儘管此增長受日圓貶值影響經換算後按港元計錄得收入減少10%。受競爭加劇以及菲律賓於2013年年底發生的自然災害影響，馬尼拉半島酒店錄得收入減少。在經營環境緊張及當地市場競爭日益激烈的形勢下，我們酒店總體上具有優越的市場地位。



香港半島酒店

## 香港

香港半島酒店完成了為期 17 個月、耗資 450 百萬港元的客房翻新工程，酒店的所有客房於 2013 年 5 月起可再予出租。酒店一直深獲認可、備受推崇，贏得了包括美國 Travel + Leisure 雜誌的「2013 年城市酒店組別全球最佳整體服務第一位」獎項及美國 Condé Nast Traveler 雜誌的「2013 年商務旅遊大獎亞洲最佳商務酒店第一位」獎項等重要榮譽。本集團所獲獎項詳情見第 128 頁。

酒店 2013 年的總收入為 1,192 百萬港元，較 2012 高出 16%。此增長包括 98 百萬港元半島酒店的額外客房收入，其餘則來自餐飲及半島酒店商場。客房收入增加的主要原因是所有客房自 2013 年 5 月 24 日起可再予出租，令可出租客房數量較 2012 年增加 55%。我們預計，隨著酒店客房全面可供出租，2014 年的客房收入將會提高。

半島酒店商場繼續得到國際頂尖豪華零售品牌的垂青，年內，商場繼續全數租出，且平均租金進一步上升。辦公大樓亦於年內全數租出。

### 香港半島酒店

營業額	1,192 百萬港元	+16%
客房收入	329 百萬港元	+42%
可出租客房		+55%
平均房租		+1%

2013年對酒店而言非常特別，這名「貴婦」舉辦了一系列活動以慶祝開業85週年。11月舉行的慶祝盛會，以及表現集團旗下酒店傳統的紀錄片《經典·傳承》的首映，將誌慶活動推向高潮。酒店還與四個本地慈善機構合作，為這四個組織分別籌款一百萬港元。

## 大中華地區

儘管市場上豪華酒店的供應仍繼續增加，但本集團位於中國的酒店仍於2013年錄得收入增長。

上海出現激烈的價格競爭，且經營環境仍充滿挑戰，2013年有超過1,000間新的豪華酒店客房進入市場。儘管市況充滿挑戰，**上海半島酒店**仍在今年取得良好業績，收入較2012年增長61百萬港元(12%)，反映除半島酒店商場之外的各項業務範疇均錄得增

長。儘管商場依然全數租出，但由於推出激勵措施以吸引新租戶，使平均租金低於2012年的水平。為增加商場及周邊地區的客流量，本集團與位於外灘源一號的鄰近物業聯手推出「夢幻外灘源」——一個集文化活動、餐飲、購物及戶外溜冰場於一體的冬季樂園。

上海半島酒店在平均可出租客房收入方面仍是全市第一位。酒店仍是上海豪華娛樂行業的翹楚，並獲美國Travel + Leisure雜誌評選為「2013年全球最佳商務酒店」。與此同時，戶外餐飲服務不僅為酒店帶來良好的聲譽，亦已成為一項額外收入來源。今年2月，一台經修復的1934年出廠的勞斯萊斯幻影II系轎車抵達酒店。酒店在9月主辦了第三屆慈善環外灘自行車賽，是項賽事正逐漸發展成為上海的一項標誌性活動。10月，我們推出探訪上海的豪華遊覽計劃，其中包括新推出的半島遊艇沿河觀光。



上海半島酒店



### 上海半島酒店

營業額  
553百萬港元 +12%

出租率 +7pp

平均房租 +0pp

平均可出租客房收入 +12%

毗鄰上海半島酒店的半島酒店公寓具有與集團旗下酒店相同的豪華標準及獨家科技。2013年，我們開始推出39間半島酒店公寓中的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出租。



上海半島酒店及半島酒店公寓(上海)

### 王府半島酒店

營業額	+2%
424百萬港元	
出租率	+7pp
平均房租	-28%
平均可出租客房收入	-19%

王府半島酒店於年內採取積極的客房銷售策略，以維持其在這供應過盛的市場的競爭力，但儘管作出該等努力，平均可出租客房收入仍較2012年低19%。北京的國際入境遊客人數較2012年減少14%。對外國遊客而言，人民幣不斷升值令中國之旅變得較難負擔。

酒店總收入較2012年增加七百萬港元(2%)，原因是來自商場的商業收入增長抵銷了酒店其他業務範疇的收入減少。全新的「雲酒廊」已於六月開幕，它是王府井區域唯一的屋頂酒吧。

於2014年，將有另外五間酒店於北京開業，導致新增大約1,300間豪華客房的供應，令競爭持續加劇。為了保持及增強酒店的競爭力，董事局已批准在未來幾年對王府半島酒店進行大規模翻新，總投入約1,138百萬港元(890百萬人民幣)。此次翻新於明年仍處於規劃階段，不會對2014年的收入產生任何影響。

### 其他亞洲地區

在日本，於2011年3月發生的地震及海嘯過後，整體經營環境有所改善，人們對當地經濟穩健程度的整體信心亦處於近幾年來的最高水平。日圓貶值使日本成為較易負擔的旅遊目的地，日本的商務及長途休閒入境遊客



王府半島酒店

人數均有顯著增加。於2013年宣佈的與泰國及馬來西亞的免簽證新安排，令該等國家前往日本的遊客人數出現兩位數的增長。

受惠於這樣的環境，**東京半島酒店**表現優異，按其基礎貨幣計算的總收入較2012年增長10%。然而，由於日圓持續疲弱，酒店按港幣計值的總收入反較2012年減少80百萬港元(10%)。按基礎貨幣計算的收入增長來自所有的運營分部，其中最大的增長來自酒店客房出租率。

3月，酒店在24樓的「Peter」餐廳推出全新燒烤概念，結果大受歡迎。年內，酒店亦啟動了多個節能節水項目。鑑於近期公布將由東京主辦2020年奧運會的消息，加上日本普遍樂觀

的情緒，我們持樂觀態度，認為此優秀酒店將繼續取得正面增長。

2013年是**曼谷半島酒店**開業15週年，這間座落於泰國湄南河畔、具有絕佳地理位置的酒店推出一連串特別的活動及優惠來慶祝這一重要里程碑。大堂從地板到天花板均進行翻新設計，以打造現代而精緻的亞洲格調。客房翻新工程的第一階段已完成，32個樓層中有九個已於2013年年底前完工，酒店屢獲殊榮的「湄江」中餐廳更新增了「廚師之桌」。

與2012年相比，該酒店的總收入增加了10百萬港元(4%)。然而，泰國嚴重的政治動盪，特別是年內最後兩個月的局勢，加上泰國政府於2014年1月宣布進入緊急狀態，這自然對海外旅客產生影響，導致酒店的進一步增長受限。



東京半島酒店



曼谷半島酒店

### 東京半島酒店

營業額  
93億日圓 **+10%**

營業額  
734百萬港元 **-10%**

出租率 **+13pp**

平均房租(日圓) **+1%**

平均可出租客房收入 **+23%**  
(日圓)

### 曼谷半島酒店

營業額  
235百萬港元 **+4%**

出租率 **-4pp**

平均房租 **+18%**

平均可出租客房收入 **+9%**



馬尼拉半島酒店



紐約半島酒店

### 馬尼拉半島酒店

營業額  
292百萬港元 **-3%**

出租率 **-4pp**

平均房租 **+2%**

平均可出租客房收入 **-3%**

### 紐約半島酒店

營業額  
592百萬港元 **+5%**

出租率 **-1pp**

平均房租 **+10%**

平均可出租客房收入 **+9%**

今年對馬尼拉而言是充滿挑戰的一年。菲律賓不幸在2013年遭遇了多次嚴重的自然災害，包括颱風導致的洪水、10月的地震以及11月的超級颱風，導致數萬人受災。為募集賑災資金，所有半島酒店均開展了「點燃希望」(Hope for the Philippines) 賑災籌款活動，所得款項直接撥捐 Gawad Kalinga 社區發展基金(Gawad Kalinga Community Development Foundation)，以幫助重建受災地區。

業務方面，馬尼拉出現了前所未有的新酒店客房供應急劇增加，導致可出租五星級酒店客房數量較2012年增加了40%。在這種充滿挑戰的環境下，**馬尼拉半島酒店**的總收入較2012年下降了10百萬港元(3%)。然而，酒店於年內的平均可出租客房收入仍保持穩定，我們計劃在2014年翻新行政樓層休息廳及半島套房，以完善本集團產品。在全球共同支援菲律賓恢復經濟的情況下，會議、論壇及大型展覽的

舉辦數量預計將會增加，有鑑於此，我們對2014年的前景仍保持樂觀態度。

### 美國

**紐約半島酒店**於2013年迎來25週年誌慶，並為此舉辦了一場慶祝盛會，以及推出由Yabu Pushelberg所設計雅緻的「Clement」餐廳。經過2012年的全面翻新之後，半島套房為2013年的收入增長作出了積極貢獻。

紐約半島酒店於年內致力將客戶群多樣化，並特別專注於收費較高的業務，以及於競爭對手當中平均可出租客房收入的定位取得顯著改善。酒店收入較2012年增加26百萬港元(5%)，而平均房租則增長10%，我們對此感到十分滿意。

與去年相比，於該酒店舉辦的會議及活動的數目錄得兩位數的增幅，我們更於9月招待了本集團歷史上最成功



比華利山半島酒店

的聯合國大會。金融業仍是酒店堅實的客戶基礎，並將繼續佔據相當大比例的客房晚數。

2013年4月，我們在半島水療中心開設了Vu Hair Salon及一間雅緻的美甲套房。半島水療中心於2013年禮賓選擇大獎中獲選為紐約市最佳水療中心。

**芝加哥半島酒店**專注於北美本地業務，因而直接受區內商業趨勢影響。芝加哥極為倚賴會議市場。與2012年相比，2013年於芝加哥舉行的會議數目大幅減少。芝加哥市場於2013年又新增1,900間客房，令相對疲弱的形勢雪上加霜。

在此背景下，於2013年，酒店的可出租客房收入增長4%，而餐飲收入則有10%的強勁增長，我們對此感到十分滿意。2013年11月，大堂茶座獲《米芝蓮指南》(Michelin Guide)評為一星餐廳，令大堂茶座倍受青睞。

儘管本地市場競爭激烈，酒店的總收入仍較2012年增長30百萬港元(6%)。董事局已批准投入大約164百萬港元(21百萬美元)對芝加哥半島酒店進行大規模客房翻新，並特別專注於我們的頂級客房科技。我們預計，此舉將使芝加哥半島酒店成為全市最先進的酒店之一，並將大大提升酒店的價值及對賓客的吸引力。

2013年，比華利山的整體市況處於上升趨勢，國際及商務旅行錄得增長，特別是來自中東及澳洲的旅客人數，而娛樂及金融業亦出現復甦。**比華利山半島酒店**在平均可出租客房收入於競爭對手中仍處於領先地位，並繼續錄得極高的常客水平。於2013年，酒店業績超卓，收入、客房全數出租日數及平均房租均錄得最高紀錄，總收入較2012年增長27百萬港元(6%)，所有業務範疇均有錄得貢獻增長。

2013年，比華利山半島酒店完成數項基礎設施改進工程，並將花園式會議室改建成花園套房，此舉令收入有所增長。為慶祝比華利山市100週年而將House Beautiful Suite改造成Glamour Suite的工程亦進展順利，並有望於2014年開幕。

芝加哥半島酒店



### 芝加哥半島酒店

營業額  
499百萬港元 **+6%**

出租率 **+2pp**

平均房租 **+2%**

平均可出租客房收入 **+4%**

### 比華利山半島酒店

營業額  
508百萬港元 **+6%**

出租率 **+3pp**

平均房租 **+3%**

平均可出租客房收入 **+4%**

# 商用物業

以下為商用物業收入概要：

百萬港元	2013	2012	2013/2012 變動
淺水灣綜合項目，香港	540	518	4%
山頂凌霄閣，香港	157	131	20%
聖約翰大廈，香港	46	45	2%
The Landmark，胡志明市，越南	36	39	(8%)
1-5 Grosvenor Place，倫敦	16	–	不適用
21 avenue Kléber，巴黎	11	–	不適用
	<b>806</b>	<b>733</b>	<b>10%</b>



淺水灣綜合項目

商用物業分部仍是本集團業務的一個重要部分，並在本集團的整體資產組合中起到良好的平衡作用。此分部平穩的租賃收入為本集團的盈利作出穩定貢獻，平衡了酒店盈利的週期性。此分部2013年的總收入較去年增長73百萬港元(10%)，主要收入增長來自淺水灣綜合項目及山頂凌霄閣。本集團資產組合的新增貢獻來自本公司於2013年年中分別收購的倫敦**1-5 Grosvenor Place**及巴黎**21 avenue Kléber**。更多詳情見第35頁。



山頂凌霄閣

## 香港

因應本集團改善現有資產、提高效率及加強收益增長潛力的策略，本集團於2012年對商用物業分部最重要的資產**淺水灣綜合項目**啟動了為期18個月的大規模翻新及改裝工程。綜合項目的其中一座大樓de Ricou住宅大樓的49間公寓於2013年重新開始招租。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。我們欣然報告，de Ricou住宅大樓為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。隨著公共範圍的翻新亦已於2013年完成，淺水灣綜合項目是一個優質住宅物業，並提供香港其中一個最優質及上乘的生活環境。

綜合項目於年內的業績令人欣喜，尤其在香港住宅租賃市場全年持續籠罩著悲觀情緒的情況下。淺水灣綜合項目的總收入較2012年增長22百萬港元(4%)，原因是位於淺水灣道101號及109號的353間公寓的出租率及租金錄得改善，而de Ricou住宅大樓完成翻新亦令可出租客房數量增加。綜合項目已作有利定位，能夠在低迷市場中取得最佳表現，並將於2014年受惠於de Ricou住宅大樓的全年租賃。

**山頂凌霄閣**再次取得令人振奮的年度表現，它仍是香港最受歡迎及最具特色的旅遊景點之一。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。

### 淺水灣綜合項目 香港

營業額  
540百萬港元 **+4%**

### 山頂凌霄閣 香港

營業額  
157百萬港元 **+20%**

摩天台428的  
訪客人次 **+10%**

聖約翰大廈  
香港

營業額  
46 百萬港元 +2%

The Landmark  
越南

營業額  
36 百萬港元 -8%



The Landmark



聖約翰大廈

與去年相比，此物業於2013年大幅增長26百萬港元(20%)。收入增長是由於物業商用部分的租金上漲以及推出「香港摩天導覽」後令摩天台428的收入增加。「香港摩天導覽」是一種屏幕觸控式的個人化互動語音導覽，有多種語言可供選擇，讓遊客能夠探索香港的街道、建築、歷史及文化。

**聖約翰大廈**是山頂纜車花園道總站所在之處，而其辦公室租賃則提供穩定的收入來源。2013年，大廈的總收入較2012年增長一百萬港元(2%)。為維持此物業的競爭力，我們已作優化，對大廈的大堂及公共空間進行大規模翻新。此外，大廈於2013年夏季安裝了一台新的水冷式空調系統以節約能源。我們預計，大廈周邊地區的優質辦公室供應仍較為有限。

### 其他亞洲地區

本集團在亞洲的資產組合包括 **The Landmark**，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。我們於2011年12月開始服務式公寓的翻新工程，其中大部分將於2014年完成翻新。The Landmark的總收入較2012年下降3百萬港元(8%)，部分原因是翻新工程導致大廈內可供出租的公寓數量減少。

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存在激烈競爭。儘管The Landmark仍是胡志明市的優質商用物業之一，但我們估計總體租金水平較難上升。

# 新商用物業

本公司於2013年7月以大約1,564百萬港元(132.5百萬英鎊)購得位於倫敦Belgravia地區的**1-5 Grosvenor Place**地塊的商用物業50%的權益，金額未包括交易成本、土地印花稅及其他適用稅項。餘下50%的經濟權益由本公司在該物業上的合作夥伴Grosvenor持有。經與合作夥伴Grosvenor商議，我們將申請規劃批准拆卸現存樓體，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。該物業現為一個面積約220,000平方呎(20,439平方米)的商用綜合項目，於今年年底，已全數租出，為商用物業分部的收入作出貢獻。

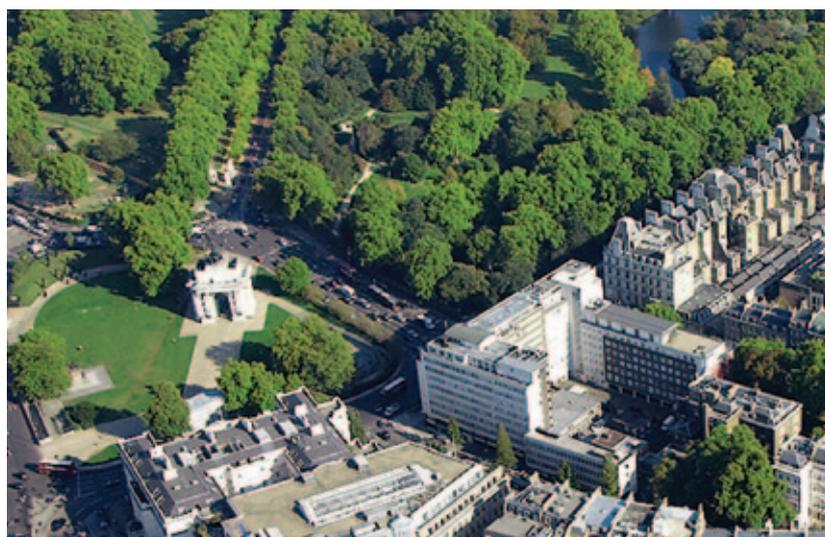
在巴黎，商用物業**21 avenue Kléber**作私人出售這一絕佳機遇出現於2013年年初。鑑於其緊鄰巴黎半島酒店以及該物業為本公司帶來長遠價值的潛力，本集團於2013年6月以約566百萬港元(56百萬歐元)的代價收購該物業的全部權益，金額不包括交易成本及稅項。於20世紀之初，這幢第二帝國建築風格的大樓由Hotel Majestic Paris擁有，後來於70年代重建。現有大樓的辦公室、零售及住宅部分分佈在四個樓層，面積約43,163平方呎(4,010平方米)。

## 1-5 Grosvenor Place 倫敦

營業額 16百萬港元

## 21 avenue Kléber 巴黎

營業額 11百萬港元



1-5 Grosvenor Place



21 avenue Kléber

# 會所與服務

以下為會所與服務分部收入概要：

百萬港元	2013	2012	2013/2012 變動
會所管理及顧問服務	172	154	12%
半島商品	153	126	21%
山頂纜車	121	114	6%
泰國鄉村俱樂部	65	66	(2%)
鵝園高爾夫球會	99	56	77%
大班洗衣	48	44	9%
	<b>658</b>	<b>560</b>	<b>18%</b>

## 山頂纜車

營業額  
121百萬港元 **+6%**

總載客量 **+6%**

集團的會所與服務分部包括管理及顧問服務、商品零售、山頂纜車之營運、高爾夫球場營運及乾洗與洗衣服務。此分部於2013年的總收入較

2012年增長98百萬港元(18%)，原因是鵝園高爾夫球會、半島會所管理及顧問服務和半島商品錄得收入增長。

在香港，**山頂纜車**於2013年迎來125週年誌慶。本集團推出一款特別設計的門票，將山頂綜合項目轉變成傳統遊樂場，並於山頂凌霄閣提供週末街頭表演，以及向遊客發放紀念品。山頂纜車仍然廣受歡迎，2013年的總收入較2012年增加7百萬港元(6%)，載客量為近6.3百萬人次。

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獲延長兩年，至2015年底。



山頂纜車



半島商品

**半島會所管理及顧問服務**管理多間香港著名的私人會所。我們亦管理及經營國泰航空位於香港國際機場的大部分機場貴賓室，並提供顧問服務。

於2013年，儘管收入整體增長18百萬港元(12%)，但經營成本的增幅更高，特別是由於國泰航空貴賓室擴容及提升餐飲供應，導致該等貴賓室的薪金及餐飲成本增加。

**半島商品**繼續是半島酒店品牌在零售業的成功拓展，使本公司能夠透過集團旗下酒店之外的特許經營安排，將其標誌商品展示到區域性目的地。

2013年4月，繼本集團前兩間半島精品店在台北取得成功之後，第三間精品店已在受歡迎的太平洋崇光百貨台北忠孝館開業。半島商品的業務表現繼續錄得大幅增長，總收入較2012年增加27百萬港元(21%)，月餅銷售的增長尤其強勁。

在關閉三年並完成徹底翻新之後，**鵝園高爾夫球會**的酒店部份於2013年3月重新開業。於2013年3月舉行的慶祝招待會上，共有約500名社區領袖、客戶、業務夥伴及居民前來參觀鵝園度假酒店的翻新成果。度假酒店於8月舉行的開業盛典吸引超過1,000人出席。



鵝園高爾夫球會

### 半島會所管理及顧問服務

營業額  
172百萬港元 +12%

### 半島商品

營業額  
153百萬港元 +21%

### 鵝園高爾夫球會

營業額  
99百萬港元 +77%



泰國鄉村俱樂部

泰國鄉村俱樂部

營業額  
65百萬港元 -2%

大班洗衣

營業額  
48百萬港元 +9%

與管理專才 Kemper Sports 達成的合作安排令高爾夫球會的收入有顯著增長。鵝園高爾夫球會的總收入較2012年增加43百萬港元(77%)，其中32百萬港元來自度假酒店。

鵝園高爾夫球會於8月舉辦的年度盛會鵝園賽車活動大獲成功，今年共有超過4,000名愛好者參加，而5月舉行的鵝園摩托車會則吸引了2,000多名摩托車愛好者。該等活動均極受歡迎，並提供了推廣度假酒店及高爾夫球場的良機。得益於成功的門票銷

售及贊助策略，該等活動的收入持續增加。

泰國鄉村俱樂部仍是公認的亞洲優質高爾夫球場之一，曾榮獲亞太高爾夫集團的高爾夫球場及會所類別的重要獎項。泰國鄉村俱樂部的總收入與2012年持平，鑑於2013年下半年政治動盪造成的負面影響，該業績尚可接受。

由於洗衣業務量有所增長，大班洗衣的收入為48百萬港元，較2012年增長四百萬港元。

# 項目與發展

本公司的項目與發展活動的重點是在主要的國際城市建設為數少但優質且新的半島酒店，及不斷完善集團旗下現有酒店及其他物業以增加其長期價值。

於2013年7月，我們以大約1,564百萬港元(132.5百萬英鎊)收購位於倫敦Belgravia地區**1-5 Grosvenor Place**商用物業的50%權益，金額未包括交易成本、土地印花稅及其他適用稅項。該地塊位於進入Belgravia的絕佳位置，對望海德公園角的威靈頓拱門，視野一直延伸至白金漢宮花園。詳細研究及設計正進行中，以釐定重建總成本，並就將該處所重建為融合酒店與住宅的綜合項目必先取得的規劃批准。重建尚待與合作夥伴達成共同協議之後方可進行，該項目拆卸及興建預期將於2016年開始。酒店部分將被命名為**倫敦半島酒店**，並由本公司作為經營者進行管理，初始期限為50年，其後可兩次自動續期50年。

2013年，我們獲得發展**緬甸仰光**市場業務的機會，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，共同計劃將前身為緬甸鐵路公司總部的歷史建築物重新發展為**仰光半島酒店**。我們分別於2013年4月及2014年1月簽訂無約束力框架協議及正式協議。基於議定的約117百萬港元(15百萬美元)的土地估值，香港上海大酒店擁有該歷史建築發展項目的70%權益。

如之前所報告，**巴黎半島酒店**在建設期間充滿挑戰，導致整體施工進度延誤及成本增加。2013年上半年，我們花費大量時間與主承建商及分包商商討降低成本超支，結果是我們與合作夥伴Katara Hospitality同意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%。2013年，工程取得重大進展。開業前的計劃正在進行當中，巴黎半島酒店預計將於2014年試業。



巴黎半島酒店