



概覽

2014年，本公司於歐洲首間酒店巴黎半島酒店開業，為本公司成立接近150年後的一個重要里程碑。巴黎半島酒店鄰近凱旋門，原為一幢法國古典風格建築物，本公司耗時逾四年，展開全面復修翻新工程，精心回復其原貌，並改造為一座瑰麗的現代酒店，同時保留建築物的傳統、格調和神韻。自2014年8月1日開業以來，酒店廣受賓客及同業讚譽，令本人深感欣喜。

巴黎半島酒店展現了本公司的發展理念。作為持有者及經營者，我們只集中於優越的地段發展為數不多的項目，旨在打造世界一流的酒店。作為項目持有人，這次與Katara Hospitality合作，意味著本公司可持有這酒店物業作為長遠投資及持

作為持有者及經營者，我們只集中於
優越的地段發展為數不多的項目，
旨在打造世界一流的酒店。

續營運。我們的最終目標是發展及長期持有最優質的酒店及其他物業資產組合，透過經營收益及未來資產增值獲益。

基於以上目標，本公司與Grosvenor合作發展的倫敦半島項目坐落於貝爾格拉維亞(Belgravia)的優越地段，能俯瞰海德公園角(Hyde Park Corner)；而跟祐瑪及First Myanmar Investment合作發展的仰光半島酒店位於緬甸仰光的市中心，前身為緬甸鐵路公司總部建築物。

持續改善及提升現有資產質素是本公司的重要業務策略之一。因此，我們會於2015年開始，對王府半島酒店及芝加哥半島酒店展開大規模翻新工程，與此同時，亦會翻新最近收購位於巴黎21 avenue Kléber的投資物業。

本公司之整體業務策略注重長期增長，同時亦致力將每年的營業盈利提升至最高。2014年，儘管由於泰國政局不穩、美國冬季氣候異常惡劣，以及數個業務市場持續供應過剩，令本公司的業務面臨挑戰；然而，本人欣然報告，股東應佔基本盈利較去年大幅增長57%至804百萬港元。我們能夠達致此業績，有賴香港半島酒店於2013年5月完成全面客房翻新工程後，於首個全年運營年度有盈利增長，加上東京半島酒店的業績持續改善，以及集團整體致力推動收入增長及控制成本。

本人欣然報告，股東應佔基本盈利
較去年大幅增長57%至804百萬港元。

由於2014年錄得盈利及投資物業資產進一步升值，本集團的財務狀況保持穩健，經調整資產淨值為39,496百萬港元(每股26.04港元)，而資本與負債比率為8%，屬較低水平。

2014年表現回顧

酒店

整體而言，本公司的業務市場均面臨重重挑戰。一如既往，我們繼續專注於推動收入增長、控制成本及提升收益率。因此，酒店分部的收入較2013年增長216百萬港元(5%)至4,260百萬港元。旗艦酒店香港半島酒店錄得最高的收入增長，較2013年增長168百萬港元(14%)。隨著客房翻新工程於2013年5月完成，該酒店因全數客房全年均可出租而受益。

儘管不少香港企業在2014年第四季因本港公民抗議而受到影響，但由於我們的酒店遠離示威活動區域，因此雖有取消酒店訂房的情況，其所受影響相對較小。就平均房租而言，香港半島酒店仍為本港的市場領導者，並因其經翻新的客房及房內先進設施而繼續廣受好評。香港半島酒店商場及辦公大樓在年內均全數租出，而商場的租約繼續按有利的條款續期。

上海半島酒店於年內錄得不俗的業績，就平均可出租客房收入及平均房租而言仍為上海的市場領導者。餐廳在年內表現良好，而商場則鞏固了作為高級購物地點的重要地位。東京半島酒店的業績令人滿意，按日圓計收入增長12%，部分原因為日本經濟好轉及日圓貶值。然而，在換算為港元時，日圓貶值縮小了其對集團的盈利貢獻增長幅度。

上海半島酒店於年內錄得不俗的業績，
就平均可出租客房收入及平均房租而言
仍為上海的市場領導者。

由於北京五星級酒店供應過剩，王府半島酒店在本年度面臨嚴峻挑戰。該酒店將於2015年及2016年開展大型翻新工程，將大幅擴大其客房的面積並提升至半島酒店的最新標準。王府半島酒店的商場仍為北京最受歡迎的購物點之一，出租率達百分之一百，並有各個世界頂級品牌進駐。商場在酒店翻新期間將會照常營業。

泰國自2008年以來不時出現政局不穩，令曼谷半島酒店受到負面影響。泰國於2014年2月宣布進入緊急狀態，緊張局勢加劇，進一步拖累曼谷半島酒店的全年業務，儘管年末略有改善。馬尼拉半島酒店亦要面對市場供應過剩、市場價格敏感及自然災害的挑戰，但年內業績仍能保持穩定。

在美國，2014年首季冬季氣候異常惡劣，影響芝加哥及紐約的客房預訂。儘管如此，紐約半島酒店在年內錄得強勁表現，平均可出租客房收入、入住率及平均房租均錄得增長。在芝加哥，因企業不景氣，新開設豪華酒店競爭激烈，令房租繼續受壓，業績與去年持平。我們會通過各項計劃以提升客房質素，重奪以往的市場領導地位。比華利山半島酒店入住率表現強勁，平均房租亦每年增長，繼2013年刷新紀錄後再創新高。

巴黎半島酒店自2014年8月1日開業以來，業績令人滿意。雖然我們預期新酒店需要時間累積業務及客戶基礎，但巴黎半島酒店開業後即獲得廣泛的關注及知名度，客房及餐廳的收入均超出預期。該酒店開業標誌著半島酒店的品牌立足歐洲，為本集團招徠新客戶。

商用物業

商用物業分部繼續為本集團帶來穩定收入，平衡了酒店盈利的週期性波動。本分部總收入較2013年增長95百萬港元(12%)，為901百萬港元。

2014年香港的豪宅市場依然不明朗，原因是金融市場發展放緩及派駐本港享高房屋津貼之外籍人員數目減少。我們商用物業分部的重要資產淺水灣綜合項目，提供完備設施及市場領先的配套，還有翻新後的de Ricou住宅大樓，在市況較淡靜下，於2014年錄得令人滿意的入住率。隨著de Ricou住宅大樓於2013年完成翻新及改裝工程後，出租率上升，住宅租金收入因而增加，整體收入較2013年增長8%。

山頂凌霄閣及聖約翰大廈於2014年均全數租出，分別錄得12%及11%的收入增長。山頂凌霄閣的大部分收入來自零售租賃，額外收入則來自可觀賞香港全景的凌霄閣摩天台428的入場費。

越南胡志明市的The Landmark於2014年12月迎來20週年誌慶。The Landmark是一幢綜合用途商業樓宇，包含服務式住宅、辦公室和零售空間，2014年的收入與去年持平。

倫敦的1-5 Grosvenor Place及巴黎的21 avenue Kléber自收購完成日起亦錄得租金收入，為本年度的商用物業分部帶來貢獻。我們擁有1-5 Grosvenor Place建築物的50%權益，並擬與Grosvenor將該物業重新發展成為融合酒店及住宅的倫敦半島酒店項目。由於21 avenue Kléber直接毗鄰於巴黎半島酒店，我們收購後全資擁有並作投資用途。隨著主要租戶於2014年底已遷出，我們計劃翻新該建築物，以提升其對日後零售及辦公室租戶的吸引力。

會所與服務

本集團的多元化業務包括會所與服務，該分部於2014年的總收入增長3%至677百萬港元。

2014年，半島會所管理及顧問服務的業務組合維持不變，繼續為香港多個高級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。

歷史悠久的山頂纜車繼續成為香港最受歡迎旅遊景點之一，每日吸引過萬的市民及旅客。2014年，山頂纜車的載容量增長1%，收入增長2%。誠如早前報告所述，授予本集團營運山頂纜車的條例暫時延期至2015年12月31日，待香港特區政府審議及評估本公司為優化纜車系統及擴大其乘載能力而提交的建議方案。因著政府於評估投資建議方案，政府將建議立法向本集團批出山頂纜車的長期營運權。

半島商品馳名的中秋節月餅於香港及亞洲地區的銷量創歷史新高，收入較往年增長3%。泰國鄉村俱樂部因泰國政局持續不穩而受到負面影響。大班洗衣的收入較去年同期增長10%。

項目與發展

本年度的重點發展項目是巴黎半島酒店竣工並於2014年8月1日開業。我們於2009年1月簽訂協議，投入大量時間及資源將這幢華麗的法國歷史建築物重新發展為巴黎半島酒店。該項目工程於2010年開始，包括展開重建及加固整幢建築物的大型技術及設計工作，同時挖掘地庫並增設大型先進設施，令建築物展現21世紀的現代風貌，同時保留其歷史元素。本人欣然報告，重建項目開支乃在去年年報所述的429百萬歐元經修訂預算建築費(不計應急資金)內。香港上海大酒店持有該永久持有項目的20%權益。

於2013年7月訂立之倫敦半島酒店項目，乃由本集團及Grosvenor分別擁有50%權益。該待發展項目現為1-5 Grosvenor Place，設於租賃期限為150年，坐落於貝爾格拉維亞(Belgravia)的優越地段且能俯瞰海德公園角(Hyde Park Corner)。目前仍有待倫敦當局發出規劃批文，我們計劃拆卸現有建築物，並在原址建造一個多用途綜合項目，包括倫敦半島酒店及可供出售的住宅。我們以132.5百萬英鎊收購該建築物的權益，現正落實重建項目的整體時間表及預算，以及為獲得倫敦當局批准規劃而須遞交的設計及圖則。

我們將拓展至全球矚目的新興市場之一，於2014年1月宣佈與祐瑪戰略控股有限公司(Yoma Strategic Holdings Ltd.)及First Myanmar Investment Co., Ltd. 訂立附帶條件的股東協議，以收購位於緬甸仰光中心的緬甸鐵路公司前總部租賃權的70%權益，計劃修復該建築物並發展成為仰光半島酒店。本集團已展開大量工作制定計劃，待協議的餘下條件最終達成後發展該資產。預期酒店的預算及時間表將於協議最終達成後落實。

王府半島酒店大型翻新工程將於2015年展開，總計890百萬人民幣。翻新工程的設計程序及籌備工作進展順利，我們計劃將現有客房由兩間合併為一間，令大部分客房的面積擴大一倍，酒店的客房及公共區域質素將顯著提升，達至半島酒店的最新標準。我們相信，經

翻新的酒店將有助本集團躋身北京市場的頂尖行列，如上海半島酒店的成功一樣。在芝加哥，耗資35.7百萬美元的客房翻新工程將於2015年展開，所有客房均將按半島酒店的最新標準重新裝修。在上述兩項翻新工程完成後，王府半島酒店及芝加哥半島酒店之客房將配備最新的科技設施，提供11種語言介面並方便易用的平板電腦控制。

本年度的重點發展項目是
巴黎半島酒店竣工並於2014年8月1日
開業。

尊尚傳承

我們於2013年推出尊尚傳承2020願景，勾劃出本公司可持續發展的藍圖，闡述我們矢志將尊尚服務提升至更高層次的目標。在推行2020願景的首個完整年度，我們在2014年著力於為長期目標奠定基礎，包括制定行動計劃及落實指引以達成目標、提升報告系統以監察進度，以及將2020願景納入管理決策過程。

為賓客提供尊尚服務並兼顧可持續發展並非易事。在實踐2020願景的過程中，我們既有取得成功，也有遇上挫折，2014年正是讓我們兩者均經歷的一年。舉例而言，酒店分部在提高用水效率方面取得良好進展，然而集團在能源管理方面卻遜於自己所訂立的目標。本集團為全球首批公司，按照於2013年新生效的全球報告倡議組織(GRI) G4可持續發展報告指引披露本集團的企業責任及可持續發展表現，並通過GRI的重要性議題審核，第56至108頁的可持續發展概論載有所有活動的詳細資料及數據。

財務業績

2014年，我們錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利1,528百萬港元，較2013年大幅增長17%。股東應佔基本盈利增長57%至804百萬港元。

根據本集團業績，董事局建議於2015年6月19日派發末期股息每股18港仙。連同於2014年10月31日派發的2014年中期股息每股5港仙，2014財政年度的股息總額將為每股23港仙，較去年增加44%。

前景展望

本集團的優勢建基於對長遠發展的承諾，讓我們能以高瞻遠矚的策略，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，秉持長遠發展的理念讓本集團實行更長線的投資及資本性開支策略，以及維持服務質素及保留人才。只要堅守信念，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，對此本人感到樂觀。

我們的企業發展及投資策略繼續著重於提升現有資產，透過引入新概念或更善用空間增加其價值，並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，鞏固本集團為全球最佳豪華品牌之一的美譽，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。

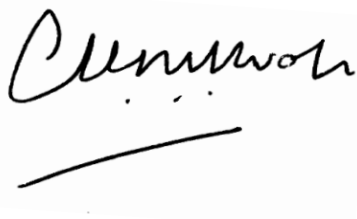
2015年，由於翻新工程將令王府半島酒店局部關閉及芝加哥半島酒店營運不便，本集團的營運業績將受到影響。此外，香港高級住宅租賃市場及零售租金收入前景頗不明朗。本集團於2015年年初的表現參差，仍須努力推動所有業務收入增長及控制成本，以彌補北京及芝加哥的盈利損失。

從較宏觀及較長期來看，我們多年來採取的措施將為本公司帶來出色的長遠增長及發展，本人對此感到樂觀。香港半島酒店於2013年完成全面翻新工程後，在本港市場擁有優勢地位，而三間較新的酒店，即東京半島酒店、上海半島酒店及巴黎半島酒店，在其市場均能佔一席位，發展前景良好。在北京及芝加哥開展的翻新工程將顯著提升兩間酒店的競爭力，而我們熱切期待倫敦及緬甸仰光的未來發展項目。同時，我們的投資物業分部，尤其是淺水灣綜合項目及山頂綜合項目，有穩定的盈利，令本集團的酒店業務取得良好平衡。

我們多年來採取的措施將為
本公司帶來出色的長遠增長及發展，
本人對此感到樂觀。

本集團的長期增長全賴穩健的資產負債財務狀況，包括質優保值的資產及低資本與負債比率，以及世界各地專心致志的管理層及員工，他們充分理解並尊重本集團的傳統，並竭誠服務。

本人謹此感謝董事會成員的支持及指導，亦感謝各地同事辛勤付出。我們為大家取得的成就深感自豪，本人期待繼續與卓越團隊攜手共事，共創美好未來。



郭敬文

2015年3月20日