



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED  
香港上海大酒店有限公司

致：各金融／財經／地產／旅遊版編輯

即時發布

2025年3月31日

香港上海大酒店有限公司  
截至2024年12月31日全年業績

**摘要**

- 截至2024年12月31日止年度，本集團錄得總計收入10,991百萬港元（2023年：8,703百萬港元）。如不包括出售倫敦半島住宅公寓所得收入3,452百萬港元（2023年：2,298百萬港元），本集團錄得總計收入7,538百萬港元，而2023年則錄得6,405百萬港元。收入增長主要由於倫敦半島酒店全年投入服務所錄得的收入所致。
- 儘管本集團收入有所增長，但分別錄得股東應佔虧損943百萬港元和基本虧損176百萬港元。
- 影響截至2024年12月31日止年度業績的主要因素如下：
  - 紐約半島酒店於2024年1月至9月期間進行翻新，而新開業的倫敦及伊斯坦堡半島酒店仍然需要時間達至穩定的營運階段
  - 折舊總額上升166百萬港元，主要由於倫敦半島酒店於2023年9月開業
  - 淨融資費用增加至461百萬港元，此乃由於本集團於倫敦半島酒店開業後不再資本化有關該酒店項目的借貸利息，以及利率高企
  - 本集團投資仰光半島酒店項目的減值撥備為158百萬港元
  - 本集團錄得投資物業重估虧損569百萬港元
- 於2024年12月31日，本集團的股東應佔淨資產達354億港元，而本集團的淨對外債務與資產總值比率為23%，仍維持在可以接受的水平。

# 香港上海大酒店有限公司2024年全年業績

香港，2025年3月31日－香港上海大酒店有限公司欣然公布2024年之全年業績，包括行政總裁胡偉成先生之策略回顧以及集團營運業績回顧。

## 行政總裁報告及策略回顧

### 1. 年度回顧

本人很欣慰於2025年3月3日加入香港上海大酒店，出任行政總裁一職，謹此感謝所有股東的承諾和支持。香港上海大酒店擁有159年提供優良服務的歷史，一直享譽奢華酒店業界，本人能夠在本公司任職確是一種榮譽。在集團之傳承和長遠願景的基礎上，我期待與集團的卓越團隊並肩合作，構想並實現可持續且符合時代需求的奢華酒店未來，同時堅守推動集團邁向成功和傳承的價值觀。

本人剛上任不久，有幸在董事局及團隊成員的支持下，了解目前的業務經營，一同為未來增長制定策略，並同時秉持集團長遠承諾的價值觀和「經典傳承」的核心理念。本報告集中討論2024年的業績表現，而本人將於適當時候闡述集團的業務增長策略。

我們的中短期目標是穩定新酒店的財務業績、減少借貸、提升收入和盈利能力，務求以更好的優勢把握增長機遇。長遠而言，我們致力維護品牌的獨特文化，並為股東創造價值。本人深信，集團將迎來豐盛的未來。

相較於2023年同期令人滿意的業績表現，我們於2024年的業績亦得以保持平穩，詳情可參閱營運業績回顧。

集團的營運業績反映我們已經初步從疫情的艱難時期復元，但仍需一些時日才能達至增長。年內錄得淨虧損，當中反映多項因素，主要是倫敦半島酒店項目折舊及淨融資費用增加，以及本集團於2024年錄得投資物業重估虧損。

我們堅守長遠核心理念和價值觀，下文將會概述當中的重點。

### 2. 企業文化、願景及發展策略

香港上海大酒店有限公司秉承159年的傳統，自1866年創立以來，在香港以及世界各地市場曾經歷多次影響深遠的政治和經濟變動，惟本公司始終恪守以下的核心理念和價值觀：

- － 經營業務以誠信為先；

- 秉持傳統並持續投資於員工發展；
- 維持並致力提升資產質素；
- 不斷優化我們為客戶提供的服務，以及
- 積極為業務所在的城市作出貢獻。

對我們而言，秉持獨特、緊密又穩固的企業文化乃至關重要，同時也慶幸員工能為任職於本公司而感到自豪。

我們將與董事局一同審視現行的發展和業務增長策略，堅守公司的核心理念和價值觀，並進一步提升本集團聞名於世的豪華酒店品牌，鞏固業界領先地位。

### 3. 業務概覽

本集團目前在香港、上海、北京、東京、倫敦、巴黎、伊斯坦堡、紐約、芝加哥、比華利山、曼谷和馬尼拉擁有及經營12間半島酒店。

於倫敦和伊斯坦堡新開業的兩間半島酒店已於2024年全面投入營運，市場口碑載道，榮獲多項業界嘉許和獎項。該兩間半島酒店在地理位置、設計和服務方面均壯麗優越，進一步提升了集團在歐洲的品牌知名度。

多年以來，我們持續作出重大投資以提升現有物業的質素和狀態，展開龐大翻新工程便是其中一例。

集團旗下的酒店均被視為所在城市的標誌性資產，而作為酒店綜合項目一部分的購物商場或住宅公寓亦會帶來額外回報。我們與共同擁有資產的夥伴建立了長期的合作關係，這些合作夥伴同樣重視建立優質資產的裨益。集團的目標是建立一群忠實的客戶基礎，他們願意支付更高的價格享受豪華的產品和服務。為達到此目標，我們會提供卓越而細緻的個人化服務作招徠。

集團的商用物業分部亦採取相若的投資策略，憑藉優質地段的物業創造長遠回報。我們擁有港島南區淺水灣影灣園、上海和倫敦住宅公寓等豪華住宅物業，而位於多個半島酒店商場和影灣園商場以及山頂凌霄閣商用空間，亦可出租予零售租戶。凌霄閣的摩天台428可供遊客飽覽香港全景。我們在香港、巴黎和胡志明市亦擁有多個商用物業。

半島商品有限公司負責開發及分銷半島品牌的商品，包括馳名的半島月餅、精製手工巧克力及優質名茶。我們在大中華地區及亞洲主要大城市開設半島精品店，包括於香港國際機場及多間半島酒店開設半島精品店，並於繁華熙攘的上海新天地經營半島精品店與咖啡廳。於2024年，我們開設了數間新的臨時概念店，同時投資拓展網上零售業務。我們計劃進一步擴展業務，在中國內地市場及日本開設新精品店和臨時概念店。

始建於1888年的山頂纜車亦屬於本集團旗下的業務，自20世紀初以來一直由本集團擁有和營運。山頂纜車於2022年完成重大升級工程後表現優異，深受香港市民和海外旅客歡迎，2024年的訪客人數更超越疫前水平。

擁有多元化的投資組合，有助分散豪華酒店業常見的投資風險。商用物業分部的回報更為穩定，而山頂纜車、零售及其他業務分部在較小程度上也有助抵銷酒店業務的週期性波動。

#### 4. 項目最新進展

倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店於2023年試業開幕，並於2024年全面投入營運。該兩間半島酒店為公司有史以來最龐大的資本支出項目，而倫敦半島酒店目前仍正在結算最終賬目。

##### 紐約半島酒店

紐約半島酒店於2024年9月完成全面的內部設計翻新工程，219間客房及套房、酒店大堂、前臺及Palm Court皆以全新面貌示人，酒店的頂層酒吧Pen Top亦經過全面翻新。

##### 仰光半島酒店

本公司於2014年1月與Yoma Strategic Investments Ltd.及First Myanmar Investment Public Company Limited訂立了一份股東協議，收購緬甸仰光市中心一個建議酒店發展項目的70%多數權益，該項目的原址為位於緬甸仰光的前緬甸鐵路公司總部。

遺憾的是，我們與合作夥伴協議自2021年6月起暫停仰光半島酒店項目的工程，僅進行小型防護工程，加強項目用地抵禦風雨的能力。由於該項目的發展工作仍處於暫停狀態，緬甸旅遊市場的前景仍不明朗，管理層已進行有關仰光半島酒店可回收賬面值的評估。根據評估，董事認為應撇銷仰光半島酒店餘下的賬面值，其減值撥備金額達158百萬港元。

#### 5. 財務業績及財務規劃

我們身兼持有人和經營者身份的業務模式需要大量資本，但也賦予我們適當程度的控制權或與其他股東共同擁有的控制權，決定提升現有的資產質素以及投資新發展項目，確保產品質素達到一致的高標準，同時能為賓客提供度身訂造的獨特體驗。

由於我們不斷對物業資產進行投資和改善，本公司的重估每股淨資產值在過去20年內錄得翻倍以上的增長，於2024年達到每股24.01港元。

我們將繼續審慎監控公司的財務狀況，並持續積極估算未來資金的需要。

我們維持充足的現金儲備，並獲主要金融機構批出充裕借貸額度，確保公司有充足資金應付所需。目前，我們的淨債務與總資產比率為23%，計及需要承擔倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店等財務責任，上述比率屬於可以接受的水平，而我們亦銳意降低負債率。隨著業務恢復至正常水平，以及售出的倫敦住宅公寓陸續交付，預期本集團來年可減少負債率。

一如酒店業的常見現象，2023年倫敦半島酒店開業產生了重大的開業前項目開支，影響了集團業績。隨著倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店相繼開業，開業前費用雖有所下降，但因尚需完成若干工程，加上項目驗收、修整和最終賬目結算等工作，2024年仍有產生項目費用。

為了反映本集團的基本營運表現，本集團提供股東應佔基本盈利或虧損的計算方式。該項計算並不包括開業前及項目費用、投資物業重新估值變動、減值撥備及其他非經常性項目的除稅後影響。

截至2024年12月31日止年度，本集團的股東應佔基本虧損為176百萬港元，而2023年則錄得基本盈利277百萬港元。

## 6. 推動業務發展

我們深信即使時代變遷，豪華酒店的基本要素也從沒變改。本人有信心，市場對優質服務的需求在未來仍會長遠持續下去。

集團多元化的資產組合有助平衡酒店業的週期波動。我們的主要收入來源來自酒店客房，由全球分銷系統、數碼市場推廣及電子商務、旅行社及網上平台帶動銷售。在零售方面，我們與租戶關係良好，並會透過聯合推廣帶動商場人流。此外，豪華物業資產組合的住宅租賃部分亦為我們帶來可觀收入。

近年，我們的策略著重於吸引及挽留酒店商場的零售租戶，尤其是在香港、北京和上海三地。年內，我們很高興實現了多元化的租戶組合，並且與主要租戶確定了續租意向。淺水灣影灣園是南區公認最受歡迎的豪華住宅之一，而我們正在為該物業的購物商場進行翻新。

本集團品牌市場推廣部團隊的一個重要職能，包括提升品牌於現有市場、全新和新興市場的知名度。集團旗下的全球品牌宣傳活動「半島視界」(Peninsula Perspectives)推出至今三年，現已加入紐約、曼谷和東京的相關內容。活動主要以宣傳短片敘事方式，展示業務所屬城市的故事，同時突顯半島酒店享負盛名的款客之道。

為慶祝倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店開業，我們製作了全新的「半島視界」電影級影片，細說香港半島酒店門僮的徐家錦親身走訪各地半島酒店的故事。該影片於倫敦半島酒店開幕典禮上首播，現時更廣泛應用於多個銷售和市場推廣平台。

推廣藝術及支持當地藝術家是我們的市場推廣策略規劃重點。透過在酒店內舉辦活動，接觸重要的文化機構，半島酒店為賓客及旅客呈獻沉浸式藝術觀賞體驗。本集團聞名國際的「藝術迴響」計劃(Art in Resonance)於3月藝術週期間重臨香港，由香港半島酒店委託及展出四件原創作品。各酒店團隊亦繼續通過創新的贊助及市場推廣計劃，與當地藝術家合作並給予支持，讓賓客在我們稱之為家的城市一同參與，成為當地文化圈的一分子。我們很榮幸擔任2025年巴塞爾藝術展的贊助商，並將於香港半島酒店舉辦新展覽，延續集團品牌對藝術的支持。

我們推出「半島時間」項目，提供靈活的入住及退房時間，深受賓客歡迎。我們亦設立24小時電子禮賓服務PenChat，迅速回應賓客的個人需要。

我們的銷售團隊經常遍訪世界各地，會見半島酒店頂級旅行社合作夥伴PenClub的會員，以及休閒、企業和會展獎勵旅遊領域的主要旅行社合作夥伴，亦會參加世界各地的旅遊貿易展銷會，並在部分主要市場及新興市場舉辦活動，藉此進一步提升半島酒店的品牌知名度，拓展業界的夥伴關係網絡。

本公司設有內部研發及科技部門，專門負責研究及開發最先進創新的客房科技，以及提升客戶體驗。

## 7. 風險管理

鑒於酒店業具有不可預測性，在不同海外地點經營業務需要採取靈活而慎重的風險管理方式。由企業及管治總裁擔任主席的集團風險管理委員會定期檢討各營運單位及新發展項目的風險記錄冊，並監察集團主要及潛在的風險。我們會評估主要風險及進行監管，並採用五步風險管理方法，確保風險評估程序及內部監控運作與時並進。

我們在2024年仍要面對多項問題，包括地緣政治局勢緊張，以及網絡安全風險等持續威脅。同時，環境、社會及管治風險亦成為了我們的關注焦點，獲歸入公司現今和未來的主要風險類別。集團風險管理委員會將繼續致力加強內部監控，以管理集團的策略風險。我們也會專注加強溝通，提升集團上下的風險監控意識和責任感。

## 8. 培育人才

年內適逢人事更替，我們必須以員工福祉為先，並確保公司員工上下保持溝通。本人欣然報告，於2024年9月進行的全球員工體驗調查結果令人鼓舞，自願參與率高達91%，員工投入參與度得分為77%，高於全球平均基準，而五項核心關鍵績效指標(即員工參與度、體驗與期望、留任意向、共融及福利)的得分結果亦一致。值得一提的是，近90%的員工表示打算在公司工作超過一年，有53%的員工更打算留任超過五年。分析員工意見將有助我們提升員工體驗。

目前，我們在全球有超過6,100名同事可使用內部通訊平台MyHSH Hub和Viva Engage，有助促進各地同事的聯繫，確保各地員工知悉公司的最新動向。該等平台至今已促成超過84,000次互動，而MyHSH Hub更刊登過1,670多篇文章和專頁，單於全球推出首年，瀏覽量便超過98,100次。

年內，我們員工一直保持活躍，積極參與一系列活動及倡議，包括提倡積極生活模式及整體身心健康，積極聯繫旗下員工。我們的「健康智慧」計劃繼續協助各地員工促進身心健康。

我們努力提供積極正面的僱員體驗，同時繼續加強人才招聘、學習和人才發展。我們通過校園招聘、內部推薦和其他針對性措施，致力吸納多元人才，於2024年共收到80,000份求職申請。我們於世界各地推行校園招聘計劃，讓營運單位參與早期的校園活動和招聘會，擴大了中國及歐洲的招聘範圍，最終成功聘用超過430名員工，成效甚佳。此外，我們亦繼續提升公司的就業機會網頁，以吸引新一代人才，預計將於2025年第一季推出。我們在延攬人才方面的努力更獲得業界表揚，包括於亞洲獲頒英頒發「最佳人才招聘團隊金獎」(Gold Award for Best Talent Acquisition Team)，本人為此深感自豪。

同時，我們亦致力發展員工團隊，積極培養持續學習的企業文化。為此，我們特別推出培訓計劃，為全體員工提供富有長遠效益的學習體驗。為培育未來領袖，我們繼續完善為期12個月的「新晉管理人員培訓計劃」(Emerging Manager Programme)、「企業管理人員培訓計劃」(Corporate Management Training Programme)以及全球員工交流發展計劃(Global Cross Exposure Programme)。我們將於2025年第一季推出繼任規劃框架，確保內部擁有強大的人才庫，以支持公司的長遠發展。

展望未來，我們將繼續為員工提供支援，確保他們能獲取充足資源並裝備自己，與公司攜手邁向成功。

截至2024年12月31日，本集團聘有7,836名全職員工。

## 9. 尊尚傳承

集團持有和經營旗下酒店及物業，享有特殊的定位，既可真誠而果斷地落實可持續發展方針，同時又保持卓越的服務標準。年內，倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店皆獲得「英國建築研究院國際環保建築評估體系」(BREEAM)優異認證，並有望與其他半島酒店一同取得EarthCheck認證。這些成果體現出我們致力創建未來的承諾，確保於設計、建築施工以至業務營運各個階段，均融入可持續發展元素並採用最佳實踐方法。員工是公司的核心靈魂，我們須仗賴員工在日常工作中貫徹實踐「尊尚傳承」願景。只有將可持續發展融入各業務範疇中，我們方能達成共同目標。因此，我們將繼續為員工提供所需知識，提升相關認知度。

全球各地的可持續發展局勢日趨複雜，部分企業正思索未來路向。鑒於集團訂立的十年「尊尚傳承2030願景」(「2030願景」)策略即將邁入中期階段，我們透過與業務相關人士的正式交流活動，並與董事局成員及高級管理團隊分享交流所得出的訊息，繼而一同評估實踐的進度，當中得出的結論和訊息非常清晰，就是我們將一如既往，矢志實踐「2030願景」目標。

集團營運所在地區的氣候反常事件日趨頻繁，令人關注氣候變化對生態系統、公司業務和人類健康所構成的風險。本集團繼續著力減少我們對環境的影響，實施緩解氣候風險的措施，並主動採取氣候行動以促進低碳轉型。2024年，我們全面審視旗下資產，物色進一步節能和採用可再生能源的機會，藉以探討減碳方案。在推進目標的過程中，我們致力在節能減碳、項目回本期及公司的長遠資本支出規劃中取得最佳平衡。

我們將繼續遵循「2030願景」策略，該策略為我們指明了今天的路向，也是我們未來的希望所在。

## 10. 展望

在目前的營商環境下，集團的各項業務前景大致穩定，我們對未來一年感到審慎樂觀，並深信追求具可持續性而又獨一無二的尊享體驗之高端客戶群，將推動全球豪華旅業的發展。因此，我們正相應地調整市場推廣方針，著重提供個人化的體驗。

香港的長途休閒旅客市場正在好轉，來自東南亞及中東地區的旅客數目均見回升。然而，地緣政治局勢緊張仍普遍備受關注。

山頂纜車業務環境興旺，為旅客呈獻引人入勝的體驗。我們樂見本地及外籍人士市場對淺水灣影灣園住宅單位的需求大幅回升，而租約亦於疫後相繼續訂，預計有關升勢將會持續。本港辦公室市道疲弱，我們正著手推行策略吸引租戶。

本港舉辦的各項盛事吸引旅客重臨，當中包括於3月份舉辦的巴塞爾藝術展，而本集團亦是贊助商之一，預期香港半島酒店來年表現將會更佳。我們對亞洲區的酒店業務前景同樣感到審慎樂觀。日本市場對獨家禮遇和尊貴住宿服務需求殷切，預期當地業務將持續增長。北京和上海市場前景積極，預期本地市場表現出色，加上中國擴大免簽證國家數目的政策，有望帶動國際業務回升。美國業務方面，房租持續高企，前景穩定。紐約半島酒店經翻新後，預期將取得良好增長。

新開業的倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店設計卓爾不凡，連同巴黎半島酒店，大大提升了集團在歐洲的品牌知名度。兩間半島酒店獲得了多個業界獎項和殊榮，並且廣獲賓客讚譽及傳媒廣泛報導。

在商用物業方面，我們將繼續投資現有資產，為旅客、住戶和租戶提供更佳服務，並提升淺水灣影灣園購物商場的服務。

我們留意到高端酒店業正興起體驗式旅遊熱潮，因此正在探索提供尊尚生活體驗的新機遇。憑藉「鵝園名車會活動」(The Quail: Motorsports Gathering)的成功經驗，我們正著手擴展「半島特色體驗」分部(Peninsula Signature Experiences)至亞洲業務，並率先於4月在日本呈獻駕駛體驗，同時探索其他生活時尚和汽車相關體驗的機會。

本公司一向放眼長遠的未來，並深信對員工的重視會體現於我們為賓客提供的優質服務上。我們竭盡所能支持及挽留員工，同時招募新的人才。獨一無二的企業文化是我們其中一項最重要的資產。我們時刻精益求精，銳意成為一間更靈活、業務更穩健的公司，同時秉承公司的傳統、品牌和文化，帶領業務更上一層樓。

我們有幸擁有一支充滿幹勁又敬業樂業的管理和員工團隊，他們都全力以赴實現公司的長遠目標。

郭敬文先生於2024年10月卸任行政總裁一職，過去22年對本公司卓有建樹，本人謹此由衷致謝。本人將持續全力促進可持續發展，與廖宜菁女士一起擔任集團企業責任及可持續發展委員會聯合主席，並繼續推動工作場所現代化，為員工營造一個更富意義、目標更清晰的工作環境。

本人亦謹此向包華先生致意，感謝他為半島集團奉獻了43年的摯誠服務。在此期間，他建立並維持了象徵著我們品牌的卓越款待標準。

非常感謝廖宜菁女士在過去數月出任暫代行政總裁，成功地為業務掌舵，率領公司穩步前航。

羅瑞思先生晉升為營運總裁，本人亦表示祝賀。羅瑞思先生年輕有為，魄力十足，效力本公司超過22年，經驗豐富。本人期待與他、財務總裁Keith Robertson先生及一眾董事局成員並肩合作，攜手帶領公司邁進新策略方向。

本人衷心感謝全體同仁於過去一年勤懇盡職，亦感謝主席、董事局及股東對本人就任行政總裁給予信任。本人堅信，本公司的未來定必更加興旺豐盛。

## 營運業績回顧

### 業務表現

本集團業務劃分為三個分部：酒店、商用物業及山頂纜車、零售和其他業務。有關分部的回顧請見以下詳細介紹。

#### 酒店分部

酒店	收入	按年變動	
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
<b>綜合酒店</b>			
香港半島酒店	1,069	+3%	+3%
王府半島酒店	324	-1%	+1%
東京半島酒店	826	+11%	+21%
倫敦半島酒店	856	+562%	+549%
紐約半島酒店	650	-15%	-15%
芝加哥半島酒店	654	+6%	+6%
曼谷半島酒店	237	+14%	+16%
馬尼拉半島酒店	228	+2%	+5%
<b>非綜合酒店</b>			
上海半島酒店	459	+0%	+1%
巴黎半島酒店	800	+12%	+13%
伊斯坦堡半島酒店	372	+95%	+96%
比華利山半島酒店	628	+2%	+2%

#### 香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	1,069百萬港元	+ 3%
出租率		+ 6pp
平均房租		-5%
平均可出租客房收入		+ 10%

相較於2023年同期，香港半島酒店年內的收入、出租率和平均可出租客房收入均錄得理想的業績。我們樂見香港旅遊業的整體氣氛逐漸好轉，而過往一直表現強勁的傳統長途旅遊市場包括美國和歐洲的旅客，亦重臨香港旅遊。

香港市民興起北上前往鄰近的深圳市，體驗其他食肆和酒店住宿，持續對本港餐飲業造成負面影響。然而，2025年我們預期2025年前景樂觀。

我們推出餐飲推廣活動和獨特體驗以吸引賓客。為推動餐飲業務的收入，我們再次與法國五月(Le French May)攜手合作，舉辦獨家音樂會和晚宴活動。在2024年6月至7月，我們與香港首屈一指的意大利食品零售品牌Mercato Gourmet合作，特別舉辦意大利美食和文化慶祝活動。

由於深受市場歡迎，我們於2024年與香港著名的天星小輪延長合作，並於2024年4月呈獻獨特體驗，讓客人一邊品嚐半島酒店著名的下午茶，一邊欣賞普契尼(Puccini)之其中一個備受喜愛的《波希米亞人》(La Bohème)歌劇演出。

2024年3月，我們的環球藝術計劃「藝術迴響」(Art in Resonance)重臨香港半島酒店，並於香港藝術周期間開幕，與巴塞爾藝術展攜手展出由四位藝壇翹楚創作的特別委託作品。2024年11月，我們為車隊引進四輛客製化的賓利添越長軸距雅度版(Bentayga Extended Wheelbase Azure)運動型多用途車，以秉承為賓客提供頂級接送服務的傳統。我們舉辦的特別節日慶祝活動再次廣受賓客歡迎。

我們很榮幸連續兩年在《Condé Nast Traveler》雜誌讀者評選大獎2024的「十大最佳酒店－香港和澳門區」類別中名列第一位。

半島辦公大樓於2024年的出租率達86%，短期前景穩定。半島商場出租率達90%。儘管本地零售市場轉弱，但多家主要奢華品牌零售商店外都出現排隊等候的情況。

## 上海半島酒店

上海半島酒店		
收入	424百萬人民幣	+ 1%
出租率		+ 2pp
平均房租		+ 6%
平均可出租客房收入		+9%

2024年，上海半島酒店業務表現良好，並錄得理想的平均房租。酒店的出租率和平均可出租客房收入按年皆錄得增長。

國際業務重返上海，尤其是業務代表團和奢侈品牌的高級活動。海外旅客大多來自香港和俄羅斯，而來自印尼、南韓和東南亞的休閒旅客數目亦見增加。旅客的平均入住天數亦大幅上升。

礙於當地市場較為疲弱，消費者開支下跌，餐飲收入表現因而欠佳。本年並非中國習俗中宜嫁娶的年份，年內宴會和婚宴市況亦見轉弱。

半島商場於2024年的出租率達82%。主要租戶業務表現穩定，但上海的零售市場環境仍具挑戰性。

本集團持有上海半島酒店綜合項目的50%權益，該項目由一間酒店、商場及一棟設有39個單位的住宅公寓組成。截至2024年12月31日合共售出了32個單位。

### 王府半島酒店

王府半島酒店		
收入	299百萬人民幣	+ 1%
出租率		+ 5pp
平均房租		+ 1%
平均可出租客房收入		+ 11%

王府半島酒店年內錄得強勁表現，平均可出租客房收入創下歷史新高。酒店有超過70%的賓客來自國內市場，而國際賓客則大多為外交業務訪客，當中不乏來自俄羅斯、卡塔爾、西非和歐洲多國的國家元首和高級政府人員。然而，北京航班的客運量仍低於疫前水平，令長途市場的旅客數量繼續受到影響。

酒店推出多項「非物質文化遺產」體驗活動，包括參觀白酒廠的獨家行程，以及參觀紫禁城琉璃磚廠幕後導賞團，藉此為賓客提供多元化的獨特體驗。

餐飲收入表現強勁，鳳庭及大堂茶座的業績表現良好，然而本年並非中國習俗中宜嫁娶的年份，因而錄得較少的宴會活動。集團旗下的米芝蓮星級法式餐廳Jing則表現良好。

我們於12月期間繼續致力推廣當代藝術，與日本藝術家岡崎龍之祐合作舉辦「愛與希望的軌跡」主題藝術展，廣受賓客好評。

儘管北京的奢華品牌零售業務普遍轉弱，但半島商場出租率仍達92%。我們與零售租戶緊密合作帶動人流，並與奢華品牌以及現代運動和健康品牌簽訂租約協議，積極吸納更多年輕客戶。

### 東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	161.8億日圓	+ 21%
出租率		+ 11pp
平均房租		+ 11%
平均可出租客房收入		+ 32%

東京半島酒店於2024年業績表現強勁。來自美國、英國及香港的國際業務蓬勃，帶動房租、出租率及平均可出租客房收入大幅增長至疫前水平。

餐飲業務表現與去年相比有所改善，宴會業務需求殷切，起鳳台及大堂茶座業績亦表現不俗。Peter餐廳與Peter酒吧舉辦了多場私人晚宴活動，並繼續推出備受歡迎的「客席調酒師」系列第二季，與來自日本的頂級女調酒師攜手合作，為賓客呈獻創新雞尾酒。

櫻花盛開之時，正是東京踏入全年最繁忙的旅遊旺季之際。為迎接大自然的花海美景，我們與著名家紋藝術家父子及設計團隊合作，在酒店大堂設置名為「東京半島酒店松葉櫻紋x現代櫻圖」的大型家紋藝術作品；再於秋季展示由著名藝術家父子波戶場承龍和波戶場耀鳳創作名為「東京半島酒店楓紋x現代楓圖」的大型藝術裝置。

酒店商場業務強勁，更迎來全球最大跑車品牌之一進駐，成為酒店地舖租戶。

### 倫敦半島酒店

倫敦半島酒店		
收入	86百萬英鎊	+549%
出租率		+20pp
平均房租		-11%
平均可出租客房收入		+29%

倫敦半島酒店於2024年6月18日舉行盛大的開幕慶典，吸引超過2,500名貴賓和名人光臨出席，為酒店於年內的觸目的亮點之一。

倫敦半島酒店繼續取得不俗口碑。客房業務進展良好，業績按月皆呈現增長的趨向。宴會及水療業務也表現理想。餐飲業務表現強勁，粵菜餐廳藍粵軒和設於酒店頂層的酒吧布魯克蘭(Brooklands Bar)年內業務表現良好，而布魯克蘭高級餐廳更於2024年1月獲得「米芝蓮二星」榮譽，並於2025年再次獲得該獎項。

倫敦半島酒店綜合項目包括設有190間客房的半島酒店及24套半島豪華住宅公寓。於2024年，我們完共成了7套豪華住宅公寓的出售，合共賺取了35億港元的收益。在24套住宅公寓中，至今已有17套住宅公寓完成出售。

我們正在結算最終賬目，並同時與承辦商和顧問團隊協商，以得出該酒店項目成本的最終金額，當中將包括項目延誤的成本支出。

## 巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	95百萬歐元	+ 13%
出租率		+ 3pp
平均房租		+ 9%
平均可出租客房收入		+ 16%

年內，夏季奧運會是**巴黎半島酒店**的焦點所在。其間，企業及外交業務為酒店帶來可觀的客房收入。我們於3月份期間亦接待了多國政府首腦，為酒店業務帶來顯著的積極作用。

2024年為巴黎半島酒店慶祝開業十週年之年。為紀念此業務里程，酒店於年內舉辦了一系列活動、媒體宣傳、社交推廣和慶典，並推出「Les échappées」等全新餐飲概念，逢週日和週一在克勒貝爾陽台(La Terrasse Kléber)舉行夏日戶外晚宴，並配合現場音樂伴奏。

水療中心於2024年5月引進豪華品牌美肌蒙特卡洛(Margy's from Monte Carlo)，深受賓客歡迎。

酒店亦於年內舉辦的多個特色活動，包括夏日屋頂派對、粉紅十月慈善晚會，還有格調高雅的冬季盛宴，再配合時尚新穎的內容創作，令巴黎半島酒店的品牌形象煥然一新，務求吸引巴黎當地和國際賓客。

## 伊斯坦堡半島酒店

伊斯坦堡半島酒店		
收入	44百萬歐元	+96%
出租率		+24pp
平均房租		-22%
平均可出租客房收入		+53%

**伊斯坦堡半島酒店**在2024年經歷首個全年的營運。酒店自2023年開業以來，獲廣大傳媒正面報導，並於《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure)2024年度全球最佳酒店大獎中贏得「歐洲最佳酒店」第一名和「伊斯坦堡最佳酒店」第一名的殊榮。

酒店經過首個全年的營運，業務進展令人滿意，而且不斷加快發展步伐，2024年整年平均可出租客房收入在全市排名第三。該地區的地緣政治局勢緊張，影響第一季的海外旅客數目，但自第二季開始趨於穩定，美國旅客開始重返該地區。沙地阿拉伯、卡塔爾、俄羅斯和英國市場亦表現強勁。酒店修訂了房租策略，著重提高出租率並與同業對手看齊，因此平均房租按年大幅下降。

餐飲業務表現良好，尤其是在大堂茶座及宴會活動方面，全賴酒店擁有全市其中一個最大的戶外宴會廳，該宴會廳已成為舉辦婚禮和大型企業活動的熱門場所。酒店的頂層餐廳GALLADA於2024年1月至4月暫停營業以便擴建露台，現時已可於全年四季提供更多餐飲服務。GALLADA餐廳一直廣受賓客歡迎，現已成為市內極具盛名的餐飲熱點。

### 紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	83百萬美元	-15%
出租率		-2pp
平均房租		+17%
*平均可出租客房收入		+14%

\* 由於酒店於2024年1月至9月進行翻新工程，可出租客房數目時有變動。

紐約半島酒店於2024年完成重大翻新，改造了客房、大堂茶座、頂層酒吧Pen Top和公共區域。該翻新工程於2024年1月分階段展開，並在2024年9月竣工，趕及迎接聯合國大會這個重要的業務來源。在翻新工程期間，在全數233間客房中，平均約有98間客房無法使用，因而影響了該段期間的收入。然而，新客房投入服務後，房租和平均可出租客房收入隨即好轉，客房亦廣獲賓客及傳媒讚譽。

餐飲收入表現強勁，酒店露台因設有開合式天幕，適合舉辦小型私人活動，帶動宴會業務表現暢旺。

### 芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	84百萬美元	+6%
出租率		+4pp
平均房租		+3%
平均可出租客房收入		+10%

芝加哥半島酒店2024年的業績表現不俗，主要得益於娛樂團體、名人、著名運動隊伍、記者團等多項團體業務。我們喜見酒店在實施創新數碼市場推廣策略後取得成果，並於本年再次在平均可出租客房收入方面穩居全市第一。

頂層酒吧Z Bar生意興旺，並曾獲Mandoe Media評選為「芝加哥最佳酒吧」。除了Z Bar外，Pierrot Gourmet餐廳和華庭中菜廳推出了多項創新的推廣活動，而大堂茶座亦再度推出廣受歡迎的「巧克力吧」(Chocolate Bar)推廣活動，以改善偏軟的餐飲業務。

適逢當地舉行年度芝加哥藝博會(EXPO CHICAGO)，芝加哥半島酒店與藝術夥伴合作，於酒店公共空間展出現代藝術品，展期長達數月。2024年4月，Pizzuti Collection與芝加哥半島酒店攜手合作推出名為「旅途」(A Journey)的展覽，展出30項優秀作品，當中不少作品出自黑人藝術家之手，備受賓客和當地社群讚賞。

我們很榮幸在《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure) 2024年度全球最佳酒店大獎中贏得「芝加哥最佳酒店」第二名的殊榮。

### 比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	81百萬美元	+2%
出租率		+4pp
平均房租		-4%
平均可出租客房收入		+3%

比華利山半島酒店2024年表現平穩，出租率和平均可出租客房收入按年上升，但房租則輕微下跌。洛杉磯在2024年初受到持續惡劣天氣影響，為酒店頂層空間及泳池區域、周末賓客和自駕訪客人流都帶來了負面影響。

比華利山於第一季舉行多場大型會議，酒店套房因而需求殷切，當中以米爾肯會議(Milken Conference)所帶來的多個額外活動和團體預訂的業務尤為顯著。

年內，餐飲收入較為疲軟，我們推出了多項推廣活動提振業務，在酒店舉辦一系列的期間限定餐飲體驗，包括在8月引進米芝蓮星級法式餐廳Camphor期間限定概念店和墨西哥「哈利斯科之夜」(Nights in Jalisco)文化活動，幫助帶動Belvedere Terrace餐廳的收入。

2024年6月，酒店獲選為「優雅經典：戴安娜王妃及皇室珍藏」的拍賣活動場地，是歷來規模最大的禮服和配飾拍賣會，令酒店成為傳媒報導焦點。

洛杉磯於2025年初發生山火，造成人命傷亡和數以千計的房屋焚毀。我們對此深感悲痛，並為洛杉磯開展了「點燃希望」活動(Hope for Los Angeles)，以回饋當地慘遭火災的社區。由2025年2月1日至3月31日期間，紐約、比華利山以及芝加哥半島酒店每租出一晚客房，將捐贈5美元予政府資助的非營利組織捐款，用於為山火倖存者提供資源。

## 曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	1,063百萬泰銖	+ 16%
出租率		+5pp
平均房租		+ 8%
平均可出租客房收入		+ 20%

相比去年同期，**曼谷半島酒店**本年的表現有所改善，房租、平均可出租客房收入和收入同告上升。當地的國際業務回升，來自中國內地、馬來西亞、俄羅斯和南韓的賓客紛紛重臨泰國。

鑒於當地酒店大幅度供過於求的市況，曼谷業務仍然充滿挑戰。我們的團隊致力將曼谷半島酒店定位為獨一無二擁有迷人河岸景觀的「城市健康生活度假酒店」。我們於2024年9月再次推出健康生活節活動，並以「城市健康生活藝術」(Art of Urban Wellness)為主題，邀請著名健康養生專家主持一系列多元化的身心靈健康活動、興趣班和工作坊，助賓客提升身心體魄和營養健康。

我們於2024年5月宣布邀得泰國紡織藝術大師Jarupatcha Achavasmit進駐酒店三個月，以響應半島酒店著名的「藝術迴響」(Art in Resonance)環球藝術計劃。我們每星期亦提供免費文化導賞團，包括參觀泰國寺廟、神殿及清真寺等多元文化活動。

2024年11月，我們推出一系列特別禮遇，慶祝泰國其中一個最受歡迎的節日「水燈節」，精彩活動融合了傳統文化、休閒娛樂和美饌佳餚。

## 馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	1,681百萬披索	+ 5%
出租率		- 1pp
平均房租		+4%
平均可出租客房收入		+3%

與去年相比，**馬尼拉半島酒店**本年的表現令人滿意，平均房租、收入和平均可出租客房收入按年錄得增長。酒店鄰近的馬卡蒂(Makati City)市有新辦公大樓落成和經活化的購物中心，為區內帶來更多人流，新展覽廳亦引來更多本地和國際會議業務。

馬尼拉半島酒店仍然是政界部長級高層代表團的首選酒店。2024年，我們接待了來自亞洲和北美多個國家的元首和政府代表團。選擇入住馬尼拉半島酒店的機組人員團體亦有不俗增長，應有助提高來年的入住率。

宴會業務繼續成為推動餐飲業務收入的主要動力，婚宴業務表現強勁。大堂茶座、香辣軒(Spices)及Escolta餐廳均表現理想。2024年2月，半島酒吧舉辦了名為「Mizunara : The Library, Hong Kong」的期間限定活動，旨在推廣香港特色雞尾酒，深受賓客歡迎。

我們很榮幸在2024年《商務旅客》雜誌(Business Traveller)亞太區大獎中獲得「馬尼拉最佳商務酒店」的殊榮。

## 商用物業分部

商用物業	收入	按年變動	
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
淺水灣綜合項目	581	+5%	+5%
山頂凌霄閣	165	+20%	+20%
聖約翰大廈	45	-4%	-4%
The Landmark	38	-7%	-2%
21 avenue Kléber	31	+17%	+18%
上海半島住宅公寓	8	+17%	+20%

與去年相比，本集團最大型的商用物業**淺水灣綜合項目業務**呈良好發展之勢，租賃環境同樣不俗。淺水灣道101號及de Ricou有30間住宅公寓進行了輕微翻新工程，住宅業務收入及出租率方面均有所提升。我們亦喜見包括本地人士以及外籍人士重返或移居香港的趨勢，帶動住宅單位的需求回復上升。

淺水灣影灣園購物商場匯聚各種生活時尚店舖及服務設施，其出租率及收入維持穩定。我們對購物商場開展策略檢討，並進行局部翻新，務求為賓客提供獨特而優良的設施。在進行翻新之前，淺水灣影灣園已於2024年5月採用全新的品牌設計，包括使用新標誌，以及推出富有半島酒店品牌形象元素的新版本網站。

**山頂凌霄閣**於2024年的業務表現強勁，收入和出租率皆有所改善。我們正探討不同的餐飲和零售新服務方案，以提升山頂凌霄閣作為旅遊景點的吸引力，並繼續實施各種推廣活動和業務策略，以吸引更多遊客到山頂遊覽。得益於山頂纜車與摩天台428的套票銷售策略，凌霄閣摩天台428的訪客數量相比去年錄得顯著增長。12月，我們推出「It's Different Up Here」活動，包括在山頂凌霄閣舉辦饒富趣味的「101 Peak Street」展會，呈獻「香港故事和香港味道」，讓旅客品嚐本地美食，活動一直持續至2025年2月。

**聖約翰大廈**坐落於山頂纜車中環總站上蓋，提供卓越的辦公室空間。該大廈之收入和出租率均有所下降，反映本港辦公室市道仍然疲弱。

**The Landmark**是位於越南胡志明市中央商務區河濱優越地段的一棟16層高住宅兼寫字樓物業。2024年的業務表現較去年疲弱，寫字樓收入及出租率較去年同期下降，住宅收入及出租率亦同步下跌。**The Landmark**的租約將於2026年到期，我們正與合作夥伴籌劃該物業的未來發展方向。

**21 avenue Kléber**的地理位置優越，毗鄰位於Avenue Kléber的巴黎半島酒店，且信步可至凱旋門。辦公室及零售商舖現時已全部租出，租金收入優於去年。

### 山頂纜車、零售及其他業務

	收入	按年變動	
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
山頂纜車	312	+41%	+41%
鵝園高爾夫球會	236	+4%	+4%
半島會所管理及顧問服務	5	+7%	+7%
半島商品	353	+12%	+12%
大班洗衣	63	+7%	+7%

**山頂纜車**自1888年起經營至今，一直是香港最受歡迎的旅遊景點之一，且自2022年完成大型升級工程後，業務表現蓬勃。2024年，山頂纜車的載客量恢復至疫前水平，在某些日子更錄得全滿的載客量，收入按年升逾40%。我們已調整票務策略和定價，所有日子均劃一票價，以穩定訪客流量，有助控制人流。車站翻新後，可容納更多訪客在設有上蓋的區域內排隊，同時享用各種視聽娛樂設施。

**鵝園高爾夫球會**的收入按年錄得輕微增長，其中大部分增幅來自8月舉辦的重點特色活動「鵝園名車交流會」(The Quail Motorsports Gathering)，活動收入創下歷史新高，是廣受全球車迷矚目的世界頂級活動之一。2025年的前景積極樂觀，而未來業務亦商機充沛。我們於第四季度的平均房租和出租率達至了更均衡的水平，改善了出租率和平均可出租客房收入，餐廳收入亦錄得增長。我們正致力提升服務體驗，以促進與鵝園高爾夫球會會員和當地居民等核心社群的關係。

**半島會所管理及顧問服務**負責管理香港會所、香港銀行家會所以及The Refinery。半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期有所改善。

半島商品的收入較去年有所增長，惟仍然受到偏軟的香港和中國內地零售市場影響。位於日本的精品店和網上業務均錄得持續增長，而我們亦有策略地更換了中國內地的電子商務供應商，以帶動網上客戶流量。半島商品的馳名月餅在中秋節期間的銷量令人滿意。此業務分部發展良好，現正拓展包括中國內地等多個市場、直接經營零售精品店及網上銷售渠道，並設立季節限定的概念店。在香港，我們開設了新的期間限定概念店，迎接各主要送禮季節，包括在2024年農曆新年期間於高級百貨公司連卡佛開設期間限定概念店。收入雖有增長，但仍需努力提高盈利能力和降低成本，為此我們正制定策略以實現目標。

我們準備推出「生活品味」等新產品系列，以提供更多不同類型的奢華禮品，並正擴充巧克力、名茶及美點等核心產品類別，以助半島酒店的品牌打入新市場。

我們正計劃翻新香港國際機場半島精品店，並期望在2025年第二季內完成工程。

由於酒店、會所及健身室和多元化業務服務生意有所改善，**大班洗衣**的收入較去年同期增加。

## 有關香港上海大酒店有限公司(股份代號：45)

香港上海大酒店有限公司於1866年註冊成立，為香港聯合交易所上市公司(45)。香港上海大酒店乃一間集團的控股公司，集團持有、發展並管理位於亞洲、歐洲及美國主要地點的豪華酒店、商用及住宅物業，並提供旅遊及休閒、零售及其他服務。半島酒店集團由香港半島酒店、上海半島酒店、王府半島酒店、東京半島酒店、倫敦半島酒店、巴黎半島酒店、伊斯坦堡半島酒店、紐約半島酒店、芝加哥半島酒店、比華利山半島酒店、曼谷半島酒店及馬尼拉半島酒店組合而成。集團旗下物業包括香港的淺水灣綜合項目、山頂凌霄閣及聖約翰大廈、越南胡志明市的The Landmark及法國巴黎的21 avenue Kléber。集團旗下的山頂，零售及其他業務，包括香港山頂纜車、加州喀麥爾鶉園高爾夫球會、香港的半島會所管理及顧問服務、半島商品及大班洗衣。

### 如有查詢，請聯絡：

香港上海大酒店有限公司  
集團企業事務總經理  
莫凱琳  
電話：(852) 2840 7152  
電郵：lynne.mulholland@peninsula.com  
網站：www.hshgroup.com  
www.peninsula.com

香港上海大酒店有限公司  
企業事務總監  
劉莉  
電話：(852) 2840 7743  
電郵：lilianlau@peninsula.com  
網站：www.hshgroup.com  
www.peninsula.com