

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：45) 網址：www.hshgroup.com

2025中期業績

財務摘要	截至 2025年 6月30日 止6個月	截至 2024年 6月30日 止6個月	2025/2024 變動
百萬元			
營運收入 [^]	3,281	2,908	13%
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 [^]	643	395	63%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	643	542	19%
股東應佔虧損	(289)	(448)	35%
股東應佔基本虧損	(216)	(257)	16%
	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日	
股東應佔淨資產	35,507	35,401	—
每股淨資產 (港元)	21.30	21.24	—
經調整每股淨資產 (港元)	24.24	24.01	1%
淨對外債務與資產總值比率	25%	23%	2pp

[^] 撇除出售倫敦半島住宅公寓所帶來的收益。

- 集團取得強勁的營運業績，綜合營運收入較去年增長13%至3,281百萬港元(撇除2024年同期出售4套倫敦半島住宅公寓所帶來的非經常性收入1,707百萬港元)。
- 倫敦半島住宅公寓共有24套，截至2025年6月30日，已有17套完成銷售，另有1套於2025年7月完成銷售。目前，最後6套住宅公寓已正式推出發售。
- 截至2025年6月30日止6個月，本集團的綜合營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升63%至643百萬港元，去年同期為395百萬港元。
- 計入2024年出售倫敦半島住宅公寓所帶來的收益，綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升了19%。
- 計入折舊、淨融資費用、應佔合資公司業績、應佔聯營公司業績，以及投資物業未變現重估虧損61百萬港元(2024年：139百萬港元)，本集團於截至2025年6月30日止6個月錄得股東應佔虧損289百萬港元(2024年：448百萬港元)。
- 撇除投資物業未變現重估虧損及其他非經常性費用後，本集團的股東應佔基本虧損為216百萬港元(2024年：257百萬港元)。
- 於2025年6月30日，本集團的股東應佔淨資產達355億港元，而本集團的淨對外債務與資產總值比率為25%，仍屬可以接受的水平。

財務摘要

	截至 2025年 6月30日 止6個月	截至 2024年 6月30日 止6個月	2025/2024 變動
損益摘要 (百萬港元)			
營運收入 [^]	3,281	2,908	13%
收入	3,281	4,615	(29%)
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 [^]	643	395	63%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	643	542	19%
股東應佔虧損	(289)	(448)	35%
每股虧損 (港元)	(0.17)	(0.27)	37%
股東應佔基本虧損*	(216)	(257)	16%
現金利息保障倍數(倍)**	1.9x	1.3x	45%
加權平均利率	4.3%	4.7%	(0.4pp)
	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日	2025/2024 變動
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	55,946	54,176	3%
股東應佔淨資產	35,507	35,401	—
經調整股東應佔淨資產 [#]	40,402	40,033	1%
每股淨資產 (港元)	21.30	21.24	—
經調整每股淨資產 (港元) [#]	24.24	24.01	1%
淨對外借貸	13,734	12,494	10%
營業資金與淨對外債務比率 ^{##}	9%	12%	(3pp)
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	39%	35%	4pp
淨對外債務與資產總值比率	25%	23%	2pp
	截至 2025年 6月30日 止6個月	截至 2024年 6月30日 止6個月	2025/2024 變動
簡明綜合現金流量表 (百萬港元)			
營業項目的淨現金流入	610	1,853	(67%)
營業資產的正常資本開支	(244)	(142)	(72%)
大型翻新和升級工程的資本開支	(27)	(151)	82%
倫敦半島綜合項目的資本開支	(225)	(269)	16%
伊斯坦堡半島酒店合資公司的資本注資	(79)	(175)	55%
股價資料 (港元)			
最高股價	6.20	6.40	
最低股價	5.18	5.19	
於期末的收市股價	5.50	5.78	

[^] 不包括出售倫敦半島住宅公寓所得收益。

* 基本虧損不包括未變現物業重新估值變動以及減值撥備的除稅後影響(如有)以及其他非經常性開支。

** 現金利息保障倍數按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去租金後除以已付銀行貸款淨利息計算。

[#] 經調整股東應佔淨資產及經調整每股淨資產乃調整本集團的酒店及高爾夫球場至除稅後的公允市值計算，該等公允市值乃根據獨立物業估值師進行的估值計算。

^{##} 指年度化利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利與淨對外債務的比率。

pp 代表百分點。

行政總裁回顧

本人出任行政總裁一職至今五個月，現欣然報告本公司2025年上半年的業績。過去五個月，本人出訪了集團位於香港、中國內地、亞洲及歐洲等地的多項物業及酒店，8月亦將前赴美國，完成到訪所有營運單位的視察行程。履新後的這段訪察經歷，令本人深深感受到團隊成員的服務熱誠，以及為賓客締造非凡體驗的真摯承諾。本人深感榮幸能夠帶領如此優秀的團隊，今後定當秉承公司的價值觀與理念，致力拓展集團優勢，並適應不斷演變的市場環境，以達至財務穩健及為股東創造價值回報。

本人喜見集團積極開拓業務機遇，並持續發揮半島酒店作為全球頂級酒店企業的卓越品牌聲譽。目前，我們已聯同集團管理理事會及董事局開展策略檢討，並預期於2025年底前完成檢討工作，以便制定更精準的中長期發展策略。相關計劃詳情有待日後適當時候公布。

現欣然報告，公司於回顧期內的營運業績超乎預期，惟大中華地區酒店的需求較為疲弱。酒店分部方面，東京半島酒店錄得優異的業績表現，開創了歷來新高的房租價格，而我們也樂見紐約半島酒店經過翻新後帶動業績上揚的成效，亦廣獲賓客讚譽。儘管地緣政治動盪對旅遊業造成影響，最近開業的倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店仍能呈現穩步發展之勢，收入按年錄得增長。商用物業分部方面，香港的淺水灣影灣園及山頂綜合業務上半年表現穩健，反映香港市場如期復甦。

集團取得強勁的營運業績，綜合營運收入較去年增長13% (撇除2024年同期出售4套倫敦半島住宅公寓所帶來的非經常性收入1,707百萬港元)。本人欣然宣布，合共24套住宅公寓的最後6套住宅公寓現已正式推出發售。

集團於上半年面對多重挑戰，當中許多挑戰並非我們所能控制，包括中東地區衝突、歐美中貿易戰等地緣政治因素，但集團依然錄得強勁的業績。同時，我們亦受到業務所在地的因素影響，例如部分地區出現政治動盪，以及地震、山火等自然災害，短期內削弱旅客前往相關目的地的旅遊意欲。此外，與香港相關的物業重估以及倫敦地區尤為顯著的折舊率，亦抵銷了我們的營運業績，因此，相較於去年同期的4,615百萬港元綜合收入 (當中包括出售4套倫敦半島住宅公寓所帶來的非經常性收入)，2025年上半年的綜合收入下跌了29%至3,281百萬港元。

由於營運收入上升，本集團的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升63%至643百萬港元 (撇除銷售倫敦半島住宅公寓所帶來的收益)。整體而言，本集團於期內的股東應佔虧損為289百萬港元 (包括物業重估虧損61百萬港元)，而去年同期的股東應佔虧損為448百萬港元 (包括物業重估虧損139百萬港元)。本集團錄得基本虧損216百萬港元，而去年同期的基本虧損為257百萬港元。

儘管期內的盈利表現未如理想，本集團的財務狀況仍保持穩健。股東應佔淨資產為355億港元(每股淨資產為21.3港元)，資產總值為559億港元，淨對外借貸為137億港元，而淨對外債務與資產總值比率為25%。本集團繼續獲得日本格付研究所頒發A級信用評級，而格付投資情報株式會社亦授予A評級。我們於6月成功發行首批私募武士債券，發行金額為160億日圓(869百萬港元)是多年來首次有香港企業於日本成功發行日圓國內私募債券，反映投資者對我們的信貸評級及長遠策略充滿信心。

有關本集團的財務業績詳情，請參閱財務概論。

業務表現

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 百 萬 港 元	按 年 變 動 按 港 元 計	按 當 地 貨 幣 計
香港半島酒店	518	—	—
上海半島酒店*	212	-3%	-2%
王府半島酒店	149	-6%	-6%
倫敦半島酒店	373	+12%	+8%
巴黎半島酒店*	426	+23%	+20%
伊斯坦堡半島酒店*	206	+36%	+31%
紐約半島酒店	348	+54%	+54%
芝加哥半島酒店	286	+6%	+6%
比華利山半島酒店*	341	+9%	+9%
東京半島酒店	499	+24%	+19%
曼谷半島酒店	121	+18%	+10%
馬尼拉半島酒店	118	+6%	+5%

* 非綜合酒店

香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	518百 萬 港 元	—
出租率		+ 15pp
平均房租		-27%
平均可出租客房收入		-1%

相比2024年同期，**香港半島酒店**於2025年上半年的收入及平均可出租客房收入業績穩定，出租率錄得雙位數升幅。由於酒店於2024年獲得的一筆大型企業業務屬非經常性質，今年回顧期內因而錄得較低於去年同期的平均房租。

來自美國及歐洲等長途市場的訪港旅客人數逐步上升，惟奢華市場仍未見此復甦之勢。反觀深圳作為航空樞紐，交通便利且價格相宜，成為體驗式城市旅遊目的地，當地繼續吸引富裕的內地旅客以及香港居民前往旅遊，因而影響了我們的餐飲業務的收入。我們推出多項獨特體驗及推廣活動，吸引訪客及本地居民到訪酒店。

2025年3月，我們響應環球藝術計劃「藝術迴響」(Art in Resonance)，於香港藝術週期間與巴塞爾藝術展合作舉辦了一場盛大活動，攜手展出三位藝壇翹楚受委託特別創作的作品。在5月，我們很榮幸能與「法國五月藝術節」的主辦機構合辦獨家音樂會及晚宴。

2025年，我們繼續與本港著名的天星小輪開展合作計劃，在提供獨特體驗的同時，亦為集團帶來穩定收入。2025年6月，我們在Felix餐廳呈獻了喬治•比才 (George Bizet) 經典歌劇《卡門》的嶄新演繹(Les Amours des Carmen Wong)，深受賓客歡迎。

半島辦公大樓於2025年上半年的出租率為86%，短期前景穩定。半島商場出租率為88%，儘管本地零售市場轉弱，但多家主要奢華品牌零售商店表現不俗。

上海半島酒店

上海半島酒店		
收入	197百萬人民幣	-2%
出租率		+1pp
平均房租		-1%
平均可出租客房收入		-1%

於2025年首兩個月，**上海半島酒店**在農曆新年前及期間表現欠佳，幸於上半年餘下數月內迅速恢復。中國內地消費者對價格變得更為敏感，對旅遊或奢侈品的消費意欲減弱，但我們受惠於中國對多個國際市場實施免簽政策所帶來的積極影響，其中，中東及俄羅斯市場的表現尤為強勁。因此，上半年整體表現相對穩定。

由於上海整體市場較為疲弱，消費者開支普遍下滑，酒店餐飲收入表現未如理想。儘管市道疲弱，多個奢侈品牌繼續於上海舉辦大型活動。2025上海車展吸引大量訪客參觀，為酒店帶來可觀的團體業務。

此外，我們喜獲「La Liste 2025年全球最佳酒店」殊榮，上海半島酒店與芝加哥半島酒店同時躋身十大最佳酒店之列，令本集團成為唯一有兩家酒店獲得該殊榮的酒店企業。

半島商場上半年出租率為82%。上海零售市場甚具挑戰，我們現正與地庫樓層的多個潛在租戶進行磋商。

本集團持有上海半島綜合項目的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2025年6月30日合共售出了32個單位。

王府半島酒店

王府半島酒店		
收入	138百萬人民幣	-6%
出租率		-2pp
平均房租		-7%
平均可出租客房收入		-9%

相比於2024年同期錄得歷史新高的平均可出租客房收入，王府半島酒店在2025年上半年面對各種挑戰。北京航班的客運量尚未恢復，影響了前往當地的長途休閒旅遊。同時，中美貿易戰及地緣政治局勢緊張，導致旅客量也呈現下降的趨向。及至6月，數個高級代表團及外交商務訪客再次蒞臨酒店，情況有所改善，而我們的財務表現跟去年同期相比，亦能反映此一情況。

餐飲業務收入保持穩定，酒店頂層的半島雲景廊表現強勁，惟市場對凰庭中菜廳及大堂茶座需求轉弱，而擁有米芝蓮一星評級的Jing餐廳則表現理想。

我們持續致力推廣當代藝術，舉辦名為《入座，品萬象》的創新展覽，展出加拿大一對藝術家父子的作品，展現北京作為旅遊目的地的魅力的同時，亦製作了一本精美的咖啡桌攝影集。

北京的奢侈品零售業務雖有所放緩，半島商場出租率仍達93%，並欣然迎來一家全新的體育及健康品牌租戶，相信有助吸引更多年輕客群。

倫敦半島酒店

倫敦半島酒店		
收入	36百萬英鎊	+8%
出租率		+7pp
平均房租		-7%
平均可出租客房收入		+4%

倫敦半島酒店已踏入第二個全年的營運，一直持續擴大市場份額。儘管年初首3個月錄得較疲弱的業績，伊斯蘭齋月亦影響了來自中東市場的業務。幸而酒店於第二季迎頭趕上，隨著倫敦舉辦切爾西花展、皇家雅士谷賽期、溫布頓網球錦標賽等多項矚目活動，成功把握了殷切的市場需求。

新增酒店客房供應為倫敦的整體酒店房租帶來下行壓力，我們一直致力展現這座新落成的物業在倫敦的卓越定位。

宴會及水療業務表現理想，而餐飲業務收入則較為疲弱。為推動收入及吸引本地客群，我們不斷推陳出新，於粵菜廳「藍粵軒」的附設「小青花」酒吧，並推出價格相宜的全新麵食吧概念，廣受賓客歡迎。同時，我們樂見旗下高級餐廳布魯克蘭酒吧於2025年1月再次榮獲米芝蓮星二星評級。該餐廳推出「Soleil by Claude」夏季限定餐飲選擇，提供新穎的地中海菜式單。

倫敦半島酒店吸引眾多車迷賓客來訪，目前正籌備與倫敦及其他地區多個著名汽車盛會的合作，並持續獲得媒體報導及賓客的好評。

倫敦半島酒店綜合項目包括設有190間客房的酒店及24個半島豪華住宅公寓，被視為倫敦市場上最優質的物業之一。在24套住宅公寓中，有17套已於2025年6月30日前完成出售，另有1套住宅公寓於2025年7月完成交易，其餘最後6套住宅公寓已正式推出供發售。

我們繼續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成本的金額，預期將於年底前大致完成。

巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	49百萬歐元	+20%
出租率		+12p
平均房租		-5%
平均可出租客房收入		+25%

在巴黎全市房租受壓的市場環境下，**巴黎半島酒店**2025年上半年錄得表現令人滿意，收入及平均可出租客房收入均見增長。酒店於年初表現理想，受惠於是多個團體活動而帶動了業務，包括巴黎時裝週、人工智能全球峰會、若干政府代表團及大型運動等。巴黎已從2024年奧運會前市況未如預期的市況中逐步復甦。

巴黎半島酒店繼續致力為賓客帶來精彩體驗，並與一系列知名品牌合作，當中包括尚美巴黎(Chaumet)、麥卡倫(Macallan)、Studio Harcourt及Tartine & Chocolat。餐飲業務表現良好，莉莉中菜廳增設現場DJ音樂夜，深受當地年輕客群歡迎。

一年一度的夏日屋頂派對已成為酒店的一項標誌性活動，更成為了巴黎夏季主要的知名社交活動之一。

水療業務表現理想。我們將酒店定位為城中健康生活的勝地，推出全新的社區跑步及晨間瑜伽環節，並配合營養餐單及綜合護理療程。

酒店於本年度下半年的前景樂觀。

伊斯坦堡半島酒店

伊斯坦堡半島酒店		
收入	23百萬元	+31%
出租率		+5pp
平均房租		+13%
平均可出租客房收入		+25%

伊斯坦堡半島酒店正值第二個全年的營運，2025年上半年表現理想，儘管面對艱難市況，酒店仍能持續擴大市場份額。區內地緣政治局勢緊張，加上2025年4月發生地震的消息影響了前往該國的整體旅客人數，惟酒店仍能保持業務發展的動力。

來自美國、俄羅斯、沙特阿拉伯、卡塔爾及歐洲等關鍵市場的需求仍然強勁。收入主要來自餐飲業務，當中以大堂茶座最為突出。酒店設有市內其中一個最大的露天宴會場地，豪華婚禮業務錄得按年持續增長。

頂層餐廳Gallada已成為備受當地居民和國際旅客熱烈追捧的餐飲目的地，進一步鞏固酒店在伊斯坦堡餐飲界的地位。

我們於7月推出全新的8人座機動遊艇PEN 1，全面提升賓客途經金角灣抵達酒店的體驗，而博斯普魯斯海峽觀光之旅也更上層樓。

紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	45百萬元	+54%
出租率		+3pp
平均房租		+4%
平均可出租客房收入		+9%

得益於紐約半島酒店於2024年1月至9月就客房、大堂、頂層酒吧及公共空間進行的大規模翻新，酒店於2025年上半年表現理想，錄得強勁業績，不但廣獲賓客及媒體讚譽，也吸引忠實顧客重臨酒店和不少首次來訪的賓客惠顧。同時，我們繼續致力提升房租水平。

餐飲業務收入表現強勁，宴會業務錄得不俗業績。Clement餐廳仍是平日「行政人員早餐會」及週末早午餐的熱門地點，而全新的頂層酒吧PenTop亦是日常休閒業務以及舉辦企業活動的熱門場地。

現屆美國政府的政策令入境旅客人數受到影響，酒店客源越趨以本地市場為主，國際賓客數目較去年有所減少。

預期酒店今年下半年的前景向好。

芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	37百萬元	+6%
出租率		0pp
平均房租		+4%
平均可出租客房收入		+5%

相比去年同期，**芝加哥半島酒店**於2025年上半年的表現令人滿意，收入及平均可出租客房收入同告增長。團體業務表現強勁，帶動了宴會及餐飲服務的收入。水療中心於首兩個月進行翻新工程，並於3月重新開業，業務表現良好。

芝加哥半島酒店與藝術夥伴合作策劃當代藝術展示，於芝加哥年度藝術盛事「芝加哥藝博會」舉行期間，在酒店的公共空間一連數月展覽多項藝術作品。在2025年4月呈獻名為《觀世界》(Seeing the World)的當代藝術展，展出Bill Gautreaux與Christy Gautreaux收藏系列的精選作品，並由Erin Dziedzic策劃展覽，深受賓客歡迎。

我們喜獲「La Liste 2025年全球最佳酒店」殊榮，上海半島酒店更與芝加哥半島酒店同時躋身十大最佳酒店之列，令本集團成為唯一有兩家酒店獲得該殊榮的酒店企業。此外，我們亦榮獲《美國新聞與世界報導》(US News & World Report)評選為「芝加哥最佳酒店」第一名以及「伊利諾州最佳酒店」第一名的殊榮。

比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	44百萬元	+9%
出租率		+4pp
平均房租		+6%
平均可出租客房收入		+14%

比華利山半島酒店於2025年上半年表現良好，平均可出租客房收入按年錄得雙位數增長。

我們非常關注2025年1月洛杉磯山火所造成的嚴重影響，為此開展了「點燃希望」慈善活動(Hope for Los Angeles)協助受災人士，現欣然報告該項活動籌得善款128,083美元(1百萬港元)。

在第二季，洛杉磯因國內政治引發騷亂及社會動盪，其影響亦波及國際旅客到訪人數。儘管市況困難，酒店的平均房租、客房收入及整體收入於5月創下歷史新高，主要因素可歸功於在洛杉磯召開已有超過20多年歷史的米爾肯會議，令酒店套房需求殷切。

上半年的餐飲業務表現良好，夏威夷主題的期間限定餐飲體驗更是深受歡迎。於2025年6月，酒店已連續兩年舉辦「優雅經典：戴安娜王妃及皇室珍藏」拍賣展覽。該展覽極受歡迎，令酒店成為傳媒報導焦點。

東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	93.9億日圓	+ 19%
出租率		+8pp
平均房租		+13%
平均可出租客房收入		+28%

東京半島酒店於2025年展現強勁的增長動力，房租、出租率及平均可出租客房收入均較去年同期顯著上升。業績錄得增長，主要是受惠於3月及4月期間蓬勃的國際團體業務帶動，而3月底的傳統櫻花旺季，也惠及期內的平均房租創出新高。

上半年的宴會及婚禮業務表現理想，惟酒店餐廳的餐飲收入表現仍然欠佳。東京有林林種種的餐廳食肆可供選擇，加上當地居民傾向節省非必要開支，令東京的整體消費趨勢出現轉變，食客不像以往般於夜間外出用膳，在外用餐的次數亦不及多年前的水平。

在本年度上半年，酒店首度舉辦的「日本駕駛體驗」成為一大亮點，活動廣受參加者歡迎。是次活動展示了半島品牌在酒店以外的豪華體驗，呈現以別具一格又饒富趣味的方式觀賞日本鄉郊風光。

踏入6月底，來自香港及中國內地市場的預訂明顯減少，原因應與傳聞7月初即將發生地震有關，惟此影響僅屬短暫，展望今年餘下時間，前景依然向好。

曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	520百萬泰銖	+10%
出租率		+2pp
平均房租		+6%
平均可出租客房收入		+11%

相比去年同期，曼谷半島酒店今年1月的表現強勁，平均房租、平均可出租客房收入及收入均見上升。然而，自從2月出現泰國與緬甸邊境事件的負面新聞報導後，來自大中華市場的預訂有所下降，酒店的業績表現亦隨之放緩。

此外，曼谷在3月發生強烈地震亦導致預訂取消，並對泰國的國際旅遊業務造成打擊。幸而，酒店物業及賓客並無任何傷亡或重大損失。惟地震過後，我們仍須動用大筆資金修復非結構性的損毀，因此對財務業績造成影響。

面對上述種種意料之外的事件，酒店的上半年業績仍然不俗。宴會業務於上半年的表現甚佳，婚禮業務同樣暢旺。

作為一間「城市中的度假酒店」，曼谷半島酒店積極提倡身心健康。於2025年6月，我們宣布再次舉辦「健康生活節」，突顯酒店致力宣揚更健康的生活方式的承諾，鼓勵賓客及社區提升身心福祉，有關活動深受賓客歡迎。

馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	863百萬披索	+5%
出租率		+16pp
平均房租		-15%
平均可出租客房收入		+9%

相比去年，馬尼拉半島酒店上半年的表現令人滿意，收入、出租率及平均可出租客房收入均錄得增長，由於酒店推行以大量團體業務推動出租率的策略，平均房租因而有所下降。

由於地緣政治局勢緊張，美國及阿聯酋兩個傳統市場的長途旅遊意欲減弱，儘管如此，菲律賓2025年上半年的國際旅遊業務依然暢旺。我們欣然招待了更多來自亞洲以及印度和澳洲等市場的企業客戶，當中以獎勵旅遊的業務尤為強勁。此外，本地業務亦有顯著增長。

宴會業務仍然是餐飲業務收入的主要動力來源。大堂茶座、香辣軒及Escolta餐廳均表現良好，婚禮業務亦表現理想，自從4月舉辦婚禮展獲菲律賓總統夫人及多位名人光臨出席後，業務尤見興旺。

作為馬卡蒂全市唯一提供商業直升機坪服務的酒店，我們喜與當地一間直升機公司合作提供觀光飛行之旅，服務深受賓客歡迎。

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	303	+6%	+6%
山頂凌霄閣	88	+11%	+11%
聖約翰大廈	19	-16%	-16%
The Landmark	15	-20%	-18%
21 avenue Kléber	17	+6%	+4%
上海半島住宅公寓	3	-35%	-35%

本集團最大型的商用物業淺水灣綜合項目上半年表現優於去年，淺水灣道101號及de Ricou的14間住宅公寓進行了輕微的翻新工程，住宅業務收入及出租率方面已有所提升。我們亦喜見本地人士以及外籍人士重返或移居香港，帶動住宅單位的需求。

我們對2025年下半年審慎樂觀，夏季期間有較多住宅續租，長期展望仍然向好。

淺水灣影灣園購物商場匯聚各種生活時尚店舖及服務，其出租率及收入維持穩定。我們為購物商場及棕櫚庭廊展開大型翻新工程，務求為賓客及租戶提供更佳的特色設施。

相比去年，**山頂凌霄閣**上半年的業務表現強勁，收入和出租率皆有所改善，並引入了全新的餐飲食肆及零售店舖，令氛圍煥然一新。

我們提供多項全新的餐飲與零售選擇，以提升山頂凌霄閣作為旅遊景點的魅力，包括舉辦「太平山頂瑞士藝術日」及「細看香港」微型藝術展，在6月時更舉辦首個迪士尼「Mickey Keep it Real」主題活動吸引家庭客群。

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持續錄得顯著增長。

聖約翰大廈坐落於山頂纜車中環總站上蓋。由於本港辦公室市道疲弱，加上新建辦公室物業供過於求，導致2025年上半年收入下降，出租率跌至78%。

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。寫字樓收入及出租率較去年同期有所下降，住宅收入及出租率均見改善。**The Landmark**的合資夥伴關係及土地使用權將於2026年1月屆滿。

我們已與合作夥伴進行多次會議，評估物業的未來發展。然而，基於當前情況及越南相關法例，合資公司及土地使用權已無法延續，因此，合資公司將於經營期限屆滿後解散，並根據合資經營條款及現行法例歸還土地及建築物。**The Landmark**的員工及團隊讓我們深感自豪，衷心感謝全體員工多年來的貢獻，令業務營運得以茁壯成長。我們定當致力確保過渡工作一切順利，並為各位員工提供支援。

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

山頂纜車、零售及其他業務分部

山頂纜車、零售及其他業務	收入	按年變動	
	百萬元	按港元計	按當地貨幣計
山頂纜車	171	+17%	+17%
鵝園高爾夫球會	74	+27%	+27%
半島會所管理及顧問服務	2	+12%	+12%
半島商品	64	+7%	+7%
大班洗衣	30	-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。回顧期內業務表現穩健，5月黃金週假期期間創下載客量的歷史新高。我們推出多項全新的市場推廣活動吸引賓客遊覽山頂，因而帶動纜車票務銷量上升。我們很榮幸成為香港政府貿易代表團成員之一，前往中東協助推廣本港旅遊業，而山頂纜車更是本次行程宣傳資料重點推介的景點。

鵝園高爾夫球會上半年的表現強勁，透過調整房租策略、提升策略夥伴關係，以及開設和改進網上預訂平台，令收入、平均房租及平均可出租客房收入按年錄得雙位數升幅。酒店出租率上升，有助帶動鵝園高爾夫球會的餐廳業務表現，惟整體餐飲業績表現仍具挑戰。

我們於5月舉辦「鵝園摩托車交流會」，成功取得更多贊助收入，並吸引傳媒報導。同時，高爾夫球會籍業務亦維持穩定。展望下半年，業務前景樂觀，即將於2025年8月舉辦的重點特色活動「鵝園名車會」是廣受全球車迷矚目的世界頂級活動之一，能帶來可觀的贊助收入。

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。由於管理費上調，半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期有所改善。

半島商品負責營運半島精品店，收入較去年有所上升。位於香港國際機場的零售店面經翻新改造後重新開業，並成功推出全新的「香港紀念品」系列，成為上半年的主要業務亮點。

半島精品店的馳名月餅在來季的業績預測銷量令人滿意。我們正計劃與本港奢華品牌連卡佛合作推出中秋主題產品系列。

同時，我們銳意發揮半島酒店的品牌優勢，推出了多款生活品味產品，包括奢華禮品及朱古力、茶葉、精品等核心類別產品，當中的亮點當屬順利推出全新的首批限量版單桶蘇格蘭威士忌。該款威士忌於年內第一季隨即售罄，其後在第二季推出第二輪銷售，銷情同樣出色。

於中國內地，我們與Miffy品牌合作推出聯乘商品、禮品、軟雪糕及下午茶，成效甚佳。

鑒於本港的會所及健身室市場需求轉弱，**大班洗衣**的收入較去年同期有所下降。該附屬公司現正開展多元化的業務服務。

培育人才

人才及文化團隊就本人獲委任為行政總裁，以至整個領導層在本人到任前的其他重大過渡安排，一直致力確保集團能與員工保持真誠而透明的溝通，集團亦透過開放給全球員工使用的內部網上溝通平台，協助領導層順利開展職務交接及熟習流程，也安排了領導層親身出訪各營運部門。

同時，我們正在改進繼任管理流程，範圍涵蓋全球各地營運部門及總部合共379位高級領導人才的職涯發展。此舉有助促進雙方就著抱負、事業和經驗三方面開展深刻充實的對話，以便實現全面的人才評估，促進集團內部的事業與人才發展。

集團秉持關懷和歸屬感的企業文化，亦推動我們持續提升員工參與度。2024年員工體驗調查收集所得的回應，促使我們在所有營運部門開展行動計劃，集中改善內部溝通、著重嘉許員工和投放資源，藉以改善工作環境和員工福祉。

為協助集團延攬人才，我們在3月底推出全新的集團招募網站(hshgroup.com/careers)。網站推出至今已見成效，職位申請數量比前增加了25%，有助強化公司人才儲備。

截至2025年6月30日，本集團聘有7,698名全職員工。

尊尚傳承

集團憑藉持有和經營旗下酒店及物業的獨特定位，使集團可真誠而果斷地落實可持續發展方針，同時保持優良的服務標準。員工是公司的核心靈魂，亦有賴於員工的日常工作貫徹實踐「尊尚傳承」願景。年內，我們啟動為期一年的內部可持續發展活動，藉此加深全球各地同事了解可持續發展議題對當前業務構成的挑戰，使全體員工能夠各司其職，為集團的可持續發展目標貢獻力量。

兩間最新落成的倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店均獲得「英國建築研究院國際環保建築評估體系」(BREEAM)優異認證，印證我們致力建設未來的堅定承諾。馬尼拉半島酒店成為本集團第四間的物業資產採用100%的可再生能源電力，有助集團旗下業務進一步減碳。我們正開展範圍3溫室氣體排放計算，因此可著手將整條價值鏈的溫室氣體排放量納入至本集團的減碳路線圖之中。

一如以往，本集團致力保障旗下資產、業務和員工免受氣候變化影響。在2024年，我們開展氣候風險評估，以便全面了解整個集團物業資產的相關風險，近期更進一步加強評估工作，在各物業層面實施氣候風險登記冊，藉以追蹤風險緩解措施的實施進度，了解氣候變化對資產層面的影響，以確保更廣泛的企業風險管理工作能貫徹考量各項氣候風險。

我們已確定「點燃希望」(Hope for Türkiye)的受惠團體。該項目始於2023年，正當伊斯坦堡半島酒店準備開幕試業之際，土耳其卻發生地震而遭受嚴重破壞，我們於是啟動「點燃希望」活動，從全球各地半島酒店撥出若干百分比的客房收入，籌得合共480萬美元善款。大部分善款將捐贈予土耳其社會責任計劃「100.Yıl Köyü」，以協助該組織為受災家庭興建新居所，剩餘善款將捐贈予另一項目，我們正釐定具體細節，詳情將於適當時候公布。

我們會繼續遵循「尊尚傳承2030願景」策略。有關去年所取得的進展，詳情請參閱2024年企業責任及可持續發展報告。

展望

按目前預期，下半年既是機遇處處，亦同時不無挑戰。

下半年是多個業務市場的傳統旺季，因此，我們對未來半年的酒店業務感到審慎樂觀。新開業的倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店體現半島卓爾不凡的格調，大大提升集團在歐洲的品牌知名度。兩間酒店獲得多個業界獎項和殊榮，並且廣獲賓客讚譽及傳媒廣泛報導。

秋冬季歷來均為傳統節慶旺季，相信集團大部分業務均會表現良好，預計巴黎、東京和比華利山的半島酒店業務將保持尤其強勁，新裝修的紐約酒店亦將繼續取得理想業績。

然而，地緣政治憂慮和貿易緊張局勢引發整體市況不穩，對旅遊相關業務構成挑戰，必須審慎妥善應對。我們相信此景況仍會對集團位於大中華區的酒店產生不利影響，然而，北京將於10月舉行大型週年慶典活動，有望帶動當地業務回升。

香港的長途休閒旅客市場正在好轉，我們熱切期盼香港旅遊發展局能夠延續此良好趨勢，積極吸引更多高端旅客。預期香港居民將繼續跨境北上深圳消遣，而此或會影響集團的餐飲業務收入。我們將繼續致力探索創新方案，吸引市民留港消費。曼谷業務仍將面對挑戰。

鑒於市況疲弱，我們將繼續審慎管理業務開支。

面對中東衝突，預計來自海灣合作委員會(GCC)國家的賓客或會重新考量應否出國旅遊。儘管與中東衝突相距數以千里，惟市場對該地區衝突的憂慮，似乎已不幸地對我們位於伊斯坦堡的酒店業務構成影響。

我們深信在世界各地，別具一格又能滿足個人喜好的尊尚傳承體驗，仍然存在殷切需求。高端旅客往往渴望享受在鬧市偷閒的專屬度假體驗，以及深入體會當地文化的獨有經歷。為此，我們決心堅守半島品牌獨一無二的定位，提供獨特而個性化的體驗，同時竭盡所能秉持卓越的服務承諾，務求不斷創新服務方案，為賓客締造愉快又難忘的體驗。

在商用物業方面，我們將繼續投資現有資產，為旅客和住戶提供更佳服務。影灣園的續租情況令人鼓舞，預期本地居民和外籍人士市場對影灣園住宅單位的需求仍會持續，夏季的續租情況令人滿意。

太平山頂繼續為旅客提供極具吸引力的獨特體驗，尤其受到中國內地及亞洲其他地區的旅客歡迎。我們正計劃為山頂凌霄閣和山頂纜車推出多項獨特的專屬活動。

衷心感謝全體同仁在過去五個月的熱情接待，並感謝董事局信任本人勝任新職。本人深信團隊具備實力迎接各種挑戰，並已準備就緒為下半年爭取佳績，同時堅信未來充滿精彩機遇。

胡偉成

2025年8月6日

財務概論

董事局謹此宣布本集團截至2025年6月30日止6個月的未經審核中期業績。中期財務報告已經本公司的審核委員會審閱。中期財務報告並未經審核，惟經本公司核數師畢馬威會計師事務所按照由香港會計師公會發出的香港審閱工作準則第2410條獨立核數師對中期財務信息的審閱進行審閱，其未有修訂的審閱報告將連同中期報告發送予股東。

編製原則

本集團的中期財務報告是按照香港會計師公會頒布的香港會計準則第34條*中期財務報告*的規定編製。

概要

於截至2025年6月30日止首6個月期間，本集團的綜合營運收入較2024年錄得的29億港元上升13%至33億港元。收入上升主要由於紐約半島酒店經大規模翻新後錄得強勁業績，以及倫敦半島酒店及東京半島酒店的收入顯著增長。利潤轉化率強勁，使本集團截至2025年6月30日止6個月的綜合營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升63%至643百萬港元，而去年同期則為395百萬港元。

於截至2025年6月30日止6個月期間並無出售倫敦半島住宅公寓，而2024年同期則以1,707百萬港元售出4套公寓，並錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利185百萬港元。如將該等業績計入比較數字，本集團截至2025年6月30日止6個月的綜合收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別較去年同期下降29%及上升19%。

計入折舊、淨融資費用、應佔合資公司業績、應佔聯營公司業績，以及投資物業未變現重估虧損61百萬港元(2024年：139百萬港元)，本集團於截至2025年6月30日止6個月錄得股東應佔虧損289百萬港元(2024年：448百萬港元)。撇除投資物業未變現重估虧損及其他非經常性費用後，本集團的股東應佔基本虧損為216百萬港元(2024年：257百萬港元)。

於2025年6月30日，本集團的股東應佔淨資產達355億港元，而本集團的淨對外債務與資產總值比率為25%，仍屬可以接受的水平。於2025年6月底，本集團的尚未提取信貸額為27億港元，連同現金及銀行結餘832百萬港元，本集團的可用資金為35億港元。董事局認為，本集團有充足資金滿足營運資金需求，以及應付集團的資本承擔。

本集團的經調整淨資產值

在財務報告中，集團旗下酒店(不包括酒店的商場及辦公室)及高爾夫球場均按折舊成本減累計減值虧損(如有)(而不是按公允價值)列賬。如下表所示，倘該等資產按公允價值列賬，則本集團的股東應佔淨資產將增加14%，達至40,402百萬港元。

百萬港元	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
於財務狀況報表中股東應佔淨資產	35,507	35,401
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值		
扣除相關遞延稅項及非控股股東權益	4,895	4,632
經調整股東應佔淨資產	40,402	40,033
每股淨資產 (港元)	21.30	21.24
經調整每股淨資產 (港元)	24.24	24.01

本集團的股東應佔基本盈利或虧損

本集團的營運業績主要來自營運酒店、租售豪華住宅公寓及出租辦公室及零售物業、營運山頂纜車及商品零售。本集團對營運業務的管理主要參照其基本營運現金流量及經常性盈利。然而，為符合適用會計準則，本集團須在綜合損益表載入非經常性及非營業項目，例如投資物業公允價值的任何變動。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。該計算並不包括投資物業重新估值變動及其他非經常性項目的除稅後影響。

截至2025年6月30日止6個月，本集團的股東應佔基本虧損為216百萬港元，而去年同期則錄得基本虧損257百萬港元。

百萬港元	截至6月30日止6個月 2025	2024
股東應佔虧損	(289)	(448)
投資物業估值淨虧損*	73	153
非經常性費用**	—	38
股東應佔基本虧損	(216)	(257)

* 包括本集團應佔上海半島酒店重新估值變動，並扣除稅項及非控股股東權益。

** 2024年產生的非經常性費用指項目團隊為倫敦半島酒店進行跟進工作所產生的費用，包括驗收和若干修整工程。

損益表

下表概述本集團股東應佔虧損的主要部分。該表應與載於本財務概論第20至24頁的評註一併閱讀。

百萬港元	截至6月30日止6個月		2025/2024
	2025	2024	變動
營運收入	3,281	2,908	13%
經營成本	(2,638)	(2,513)	(5%)
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	643	395	63%
住宅銷售收入	–	1,707	不適用
住宅成本及相關費用	–	(1,522)	不適用
住宅銷售利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	–	185	不適用
除非經常性費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	643	580	11%
非經常性費用*	–	(38)	不適用
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	643	542	19%
折舊及攤銷	(358)	(333)	(8%)
淨融資費用	(362)	(366)	1%
應佔合資公司業績	(61)	(71)	14%
應佔聯營公司業績	(3)	(13)	77%
投資物業公允價值減值	(61)	(139)	56%
稅項	(87)	(68)	(28%)
本期間虧損	(289)	(448)	35%
非控股股東權益	–	–	不適用
股東應佔虧損	(289)	(448)	35%

* 2024年產生的非經常性費用指項目團隊為倫敦半島酒店進行跟進工作所產生的費用，包括驗收和若干修整工程。

本集團的綜合營運收入增加13%至3,281百萬港元。利潤轉化率強勁，使本集團的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增長63%至643百萬港元。正如以下部分所述，業績表現理想，主要是受到紐約、倫敦和東京的半島酒店帶動。

於截至2025年6月30日止6個月期間，折舊及攤銷有所增加，主要由於紐約半島酒店在2024年完成了翻新。

稅項增加主要是由於東京半島酒店、淺水灣綜合項目、山頂凌霄閣及山頂纜車的盈利有所改善。此外，於截至2025年6月30日止6個月期間，香港半島酒店購入六輛勞斯萊斯轎車，而加速折舊導致產生應課稅暫時差額，繼而令遞延稅項費用增加12百萬港元。

其他全面收益表

下表概述股東應佔本集團全面收入總額的主要部分。

百萬港元	截至6月30日止6個月		2025/2024
	2025	2024	變動
本期間虧損	(289)	(448)	35%
扣除稅項後本期間其他全面收入			
— 換算海外業務財務報表產生的匯兌差額	457	84	444%
— 現金流量對沖淨額變動	(62)	(2)	(3,000%)
	395	82	382%
本期間全面收入總額	106	(366)	不適用

於截至2025年6月30日止6個月期間，大部分外幣兌本集團的呈報貨幣(即港元)升值，因此，本集團確認了海外業務財務報表換算產生的淨收益457百萬港元。

本集團已訂立利率掉期及交叉貨幣利率掉期作為現金流量對沖工具。於截至2025年6月30日止6個月期間，市場利率(尤其是香港銀行同業拆息)下降，導致相關金融工具的公允價值減值，因而確認現金流量對沖的負向變動62百萬港元。

整體而言，本集團於截至2025年6月30日止6個月的其他全面收入淨額為395百萬港元，較去年同期的82百萬港元增長382%。

計及損益表所報告的虧損289百萬港元，本集團截至2025年6月30日止6個月的全面收入總額為106百萬港元，而去年同期則錄得負的全面收入366百萬港元。

收入

本集團於大中華地區、歐洲、美國及其他亞洲地區擁有12間半島品牌的豪華酒店，其中兩間由本集團的聯營公司持有，兩間由本集團的合資公司持有。除了經營酒店外，本集團亦營運商用物業分部，從事開發及租售豪華住宅公寓，並於亞洲和歐洲的市中心黃金地段出租辦公室及零售物業。本集團第三個業務分部從事山頂纜車營運、零售及其他服務，包括營運鵝園高爾夫球會。

本集團於截至2025年6月30日止6個月的綜合收入及總計收入(包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額)分別為3,281百萬港元及3,643百萬港元，分別下降29%及26%，主要由於2025年無住宅銷售，而2024年則以1,707百萬港元出售4套倫敦半島住宅公寓。如撇除非經常性住宅銷售，本集團的綜合收入及總計收入較去年同期增長13%。

本集團的總計收入主要來自酒店分部。於截至2025年6月30日止6個月期間，大部分半島酒店的收入均較去年同期有所增長。紐約半島酒店於2024年翻新後，業績令人鼓舞，平均可出租客房收入和收入分別增長9%及54%；東京半島酒店在殷切的市場需求下亦取得佳績，按當地貨幣計算，平均可出租客房收入和收入分別增長28%及19%。經過2024年全年營運後，倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的收入按當地貨幣計算，分別增長8%及31%。整體而言，酒店分部的總計收入增長14%至2,845百萬港元。

商用物業分部的收入下降79%至455百萬港元，主要由於本回顧期內並無住宅銷售。如撇除2024年出售4套倫敦半島住宅公寓所得收入1,707百萬港元，該分部的經常性收入增長20百萬港元，亦即5%，主要來自淺水灣綜合項目的收入增長，以及摩天台入場費收入有所上升。整體而言，淺水灣綜合項目依然是該分部租賃業務的最大收入來源，佔分部經常性收入超過60%。

山頂纜車、零售及其他服務分部的收入增加15%至343百萬港元，主要得益於山頂纜車業務興旺。

以下圖表載列以業務分部及地域分部劃分的收入概要。

以業務分部劃分的收入

百 萬 港 元	截至6月30日 止6個月						2025/2024
	2025			2024			變動
	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (有效份額)	總計	
酒店	2,483	362	2,845	2,174	316	2,490	14%
商用物業	455	–	455	2,142	–	2,142	(79%)
山頂纜車、零售及其他服務	343	–	343	299	–	299	15%
	3,281	362	3,643	4,615	316	4,931	(26%)

以地域分部劃分的收入

百 萬 港 元	截至6月30日 止6個月						2025/2024
	2025			2024			變動
	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (有效份額)	總計	
大中華地區	1,350	106	1,456	1,311	109	1,420	3%
歐洲	437	188	625	2,090	145	2,235	(72%)
美國	723	68	791	565	62	627	26%
其他亞洲地區	771	–	771	649	–	649	19%
	3,281	362	3,643	4,615	316	4,931	(26%)

有關本集團個別業務經營表現的詳情可參閱行政總裁回顧第4至14頁。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

以下圖表載列以業務分部及地域分部劃分的本集團總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利概況(未計入非經常性項目費用)。

儘管總計收入有所下降，本集團的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增長12%至697百萬港元。在2024年上半年，來自出售4套倫敦半島住宅公寓的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為185百萬港元。如撇除此項非經常性利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利，本集團的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利較去年同期增長60%。

在收入增長及本集團成本控制措施的推動，所有分部於截至2025年6月30日止6個月的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率均有所提高。

2024年，商用物業分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率較低，為17%。如撇除出售4套倫敦半島住宅公寓所產生的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利，該分部於截至2024年6月30日止6個月的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為42%，而2025年則為51%。

以業務分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

百 萬 港 元	截至6月30日 止6個月						2025/2024
	2025			2024			變動
	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (有效份額)	總計	
酒店	412	54	466	218	40	258	81%
商用物業	232	–	232	368	–	368	(37%)
山頂纜車、零售及其他服務	(1)	–	(1)	(6)	–	(6)	83%
	643	54	697	580	40	620	12%

以地域分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

百 萬 港 元	截至6月30日 止6個月						2025/2024
	2025			2024			變動
	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (有效份額)	總計	
大中華地區	401	27	428	326	28	354	21%
歐洲	46	14	60	197	1	198	(70%)
美國	21	13	34	(47)	11	(36)	不適用
其他亞洲地區	175	–	175	104	–	104	68%
	643	54	697	580	40	620	12%

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率

百萬港元	截至6月30日止6個月					
	2025			2024		
	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司 及合資公司 (有效份額)	總計
酒店	17%	15%	16%	10%	13%	10%
商用物業	51%	-	51%	17%	-	17%
山頂纜車、零售及其他服務	-	-	-	(2%)	-	(2%)
整體利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率	<u>20%</u>	<u>15%</u>	<u>19%</u>	<u>13%</u>	<u>13%</u>	<u>13%</u>
按地區						
大中華地區	30%	26%	29%	25%	26%	25%
歐洲	11%	7%	10%	9%	1%	9%
美國	3%	19%	4%	(8%)	18%	(6%)
其他亞洲地區	<u>23%</u>	<u>-</u>	<u>23%</u>	<u>16%</u>	<u>-</u>	<u>16%</u>

投資物業公允價值

本集團的投資物業已於2025年6月30日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。未變現重估淨虧損為61百萬港元，主要由於淺水灣綜合項目、香港的半島商場及聖約翰大廈的評估市值下跌，惟部分跌幅被凌霄閣摩天台的評估市值增幅所抵銷。

應佔合資公司業績

本集團透過合資公司上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店綜合項目的50%權益。項目由上海半島酒店、商場及毗鄰的半島酒店公寓大樓組成。於2025年6月30日，上海外灘半島酒店有限公司擁有餘下7間持作出售的公寓單位。

本集團亦間接透過PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT) (一間於土耳其註冊成立的合資公司) 持有伊斯坦堡半島酒店50%的權益。伊斯坦堡半島酒店於2023年2月開業，仍然需要時間達至穩定的營運階段。

截至2025年6月30日止6個月，本集團應佔上海半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為24百萬港元(2024年：20百萬港元)。計及折舊、利息及稅項，本集團應佔該等酒店的淨虧損為61百萬港元(2024年：虧損71百萬港元)。

應佔聯營公司業績

本集團持有比華利山半島酒店及巴黎半島酒店各20%的權益。截至2025年6月30日止6個月，本集團應佔該等酒店的營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為30百萬港元(2024年：20百萬港元)。計及折舊、利息及稅項後，本集團應佔該等酒店的淨虧損為3百萬港元(2024年：虧損13百萬港元)。

財務狀況表

本集團的股東應佔淨資產為35,507百萬港元，即每股價值為21.30港元（2024年12月31日：每股21.24港元）。本集團於2025年6月30日及2024年12月31日的資產及負債的主要部分載於下表。

百萬港元	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日	2025/2024 變動
固定資產	49,399	47,864	3%
供出售的持有物業	1,615	1,472	10%
其他長期資產	3,002	2,838	6%
衍生金融工具	97	166	(42%)
銀行存款及現金	832	895	(7%)
其他資產	1,001	941	6%
	55,946	54,176	3%
帶利息貸款	(14,566)	(13,389)	(9%)
租賃負債	(3,005)	(2,612)	(15%)
衍生金融工具	(37)	–	不適用
其他負債	(2,782)	(2,729)	(2%)
	(20,390)	(18,730)	(9%)
淨資產	35,556	35,446	–
代表：			
股東資金	35,507	35,401	–
非控股股東權益	49	45	9%
權益總額	35,556	35,446	–

酒店、商用及其他物業概述

本集團於大中華地區、歐洲、美國及其他亞洲地區擁有12間經營中的酒店。除酒店物業外，本集團擁有住宅公寓、辦公室大樓及商用物業作出租用途。

本集團的酒店、商用及其他物業(包括由合資公司及聯營公司持有的物業)的賬面價值與公允價值的概要，載於下頁的列表。

		2025年6月30日		2024年12月31日	
		物業的100%價值(百萬元)			
	集團權益	公允價值 估值**	賬面值	公允價值 估值**	賬面值
酒店物業*					
香港半島酒店	100%	12,173	9,700	12,303	9,757
王府半島酒店	76.6% ^Δ	905	903	940	909
上海半島酒店 [#]	50%	2,627	1,862	2,584	1,864
倫敦半島酒店	100%	9,000	8,616	7,967	7,646
伊斯坦堡半島酒店 [#]	50%	2,153	1,923	1,890	1,890
巴黎半島酒店 [#]	20%	4,895	4,051	4,297	3,617
紐約半島酒店	100%	2,207	1,881	2,200	1,873
芝加哥半島酒店	100%	1,232	947	1,231	961
比華利山半島酒店 [#]	20%	2,800	292	2,796	265
東京半島酒店	100%	1,421	954	1,294	879
曼谷半島酒店	100%	685	583	648	555
馬尼拉半島酒店	77.4%	35	18	35	19
		40,133	31,730	38,185	30,235
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	17,959	17,959	18,005	18,005
山頂凌霄閣	100%	1,708	1,708	1,487	1,487
聖約翰大廈	100%	1,036	1,036	1,080	1,080
上海半島住宅公寓	100%	371	371	355	355
21 avenue Kléber	100%	744	744	651	651
The Landmark	70% ^{ΔΔ}	4	4	9	9
		21,822	21,822	21,587	21,587
其他物業					
鵝園高爾夫球會及空置土地	100%	284	276	282	271
位於泰國的空置土地	100%	99	99	93	93
其他持作自用物業	100%	361	175	361	177
		744	550	736	541
總市值／賬面值		62,699	54,102	60,508	52,363

* 酒店物業(不包括酒店內的商場及辦公室)及高爾夫球場按成本減累計折舊及任何減值虧損撥備列賬並載列於財務報告。這些資產每年予以重估。董事局認為，於2025年6月30日這些資產的公允價值相較於2024年12月31日的公允價值並無重大差異。

** 包括酒店內的商場及辦公室。

Δ 本集團擁有王府半島酒店100%的經濟權益，於2033年合營合作期屆滿後，權益歸中國夥伴所擁有。

ΔΔ 本集團擁有The Landmark 50%的經濟權益，於2026年合作期屆滿後，權益歸越南夥伴所擁有。

這些物業由聯營公司／合資公司持有。

供出售的持有物業

本集團擁有倫敦半島酒店綜合項目100%權益，該項目包括設有190間客房的半島酒店及24套半島豪華住宅公寓。倫敦半島住宅公寓的總樓面面積約為119,000平方呎。於2025年6月30日，尚有7套倫敦半島住宅公寓待售。撇除已預訂的住宅公寓，本集團現已將24套住宅公寓中的最後6套推出發售。

於2025年6月30日，其中一位預訂住宅公寓的買家已支付預訂費用及按金合共8百萬英鎊。由於預訂費用及按金須根據英國當地法例由律師透過代管賬戶持有，因此並未反映在綜合財務狀況表中。

其他長期資產

其他長期資產於2025年6月30日為3,002百萬港元(2024年12月31日：2,838百萬港元)，主要包括本集團於上海半島酒店的50%權益，本集團於伊斯坦堡半島酒店的50%權益及其商標價值，本集團於比華利山半島酒店的20%權益及經營權價值，以及本集團於巴黎半島酒店的20%權益及經營權價值。上述增幅主要來自伊斯坦堡半島酒店合資公司的額外股本注資，以及歐元升值導致的重新換算影響。

衍生金融工具

衍生金融工具指本集團與金融機構訂立作對沖用途的利率掉期合約、交叉貨幣利率掉期及遠期合約的公允價值。金融工具公允價值出現淨減值，主要是由於市場利率(尤其是香港銀行同業拆息)下降所致。

現金流量表

下表概述本集團於2025年首6個月的的主要現金流動。

港幣百萬元	截至6月30日止6個月	
	2025	2024
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (除住宅銷售及非經常性費用的利息、 稅項、折舊及攤銷前營業盈利)	643	372
稅項支付	(45)	(38)
營運資金變動(不包括與倫敦半島住宅公寓 相關的營運資金變動)	12	(150)
現有資產的正常資本開支	(244)	(146)
經常性營業項目產生的淨現金	366	38
出售倫敦半島住宅公寓所得款項	–	1,707
扣除正常資本開支後的淨現金流入	366	1,745
項目相關現金流量		
與倫敦半島酒店發展有關的資本開支及項目費用	(225)	(307)
伊斯坦堡半島酒店合資公司的資本注資	(79)	(175)
紐約半島酒店龐大翻新工程的資本開支	(27)	(147)
項目的現金流出	(331)	(629)
扣除融資項目及其他收款前的淨現金流入	35	1,116
融資項目		
發行債券所得款項	869	–
利息收入及其他收款	11	18
存放存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額	(88)	(35)
銀行借貸淨減少	(623)	(768)
利息及其他融資費用	(298)	(356)
租金(包括利息部分)	(87)	(90)
支付股息予本公司股東	–	(22)
融資項目的淨現金支出	(216)	(1,253)
現金及現金等價物淨減少	(181)	(137)
於1月1日的現金及現金等價物	710	720
匯率變動的影響	31	(23)
於6月30日的現金及現金等價物	560	560

截至2025年6月30日止6個月，本集團的營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(除住宅銷售及非經常性費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利)增加73%至643百萬港元。經扣除稅項支付、現有資產的正常資本開支及營運資金變動後，本集團經常性營業項目的淨現金流入達366百萬港元，較去年同期高逾9倍。

為拓展融資渠道，本集團於2025年6月發行私募武士債券，發行金額為160億日圓(869百萬港元)。以下部分載有該等債券的進一步詳情。

庫務管理

本集團的庫務活動，包括流動資金、貨幣及利率風險，均在企業層面集中管理和監察。

本集團透過密切監察貸款組合以及確保充足貸款額以應付其負債及承擔所需，從而管理其流動資金風險。本集團資金狀況穩健，截至2025年6月底未動用承諾信貸為27億港元。

期內，淨借貸(不包括租賃負債)增加12億港元至137億港元，平均承諾信貸到期期限為1.4年(2024年12月31日：1.7年)。淨借貸增加的主要原因是外幣兌港元升值導致換算非港元債務結餘時產生不利的匯兌影響。於2025年6月30日，本集團的淨對外債務與資產總值比率維持穩定，處於25%的健康水平。

本集團於2025年6月6日發行首筆私募武士債券，發行金額為160億日圓(869百萬港元)，期限最長達6年。該批私募武士債券獲日本格付研究所和格付投資情報株式會社授予A評級。是次債券發行有助吸引日本債券市場的長期機構投資者參與，為本集團拓展融資渠道。

於2025年6月底，本集團亦透過與9家銀行合作，成功為其4.25億英鎊的綠色銀團貸款進行再融資。該筆信貸已於2025年7月10日提取。在提取該筆貸款後，本集團承諾信貸的平均年期由1.4年增至2年。

於2025年6月底，本集團的長期外幣和本幣計價債務獲日本格付研究所和格付投資情報株式會社授予A評級。

於2025年6月30日，62%的承諾信貸總額被分類為綠色貸款或可持續發展表現掛鉤貸款。本集團致力於尊尚傳承並將繼續尋求機會設立綠色融資。

除本集團的已併入綜合財務狀況表借貸外，比華利山半島酒店(本集團擁有20%權益)、上海半島酒店(本集團擁有50%權益)及巴黎半島酒店(本集團擁有20%權益)亦從銀行取得無追索權借貸。由於擁有該等資產的企業並非本公司的附屬公司，故上述借貸並無納入財務狀況表。如將本集團應佔該等非合併公司的總負債納入計算，於2025年6月30日的總借貸額(不包括租賃負債)將為156億港元(2024年12月31日：144億港元)。

本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重於2025年6月30日為56%(2024年12月31日：47%)。計入對沖活動後，期內加權平均總利率下降至4.27%(2024年12月31日：4.69%)。

流動資金及資本承擔

於2025年6月30日，本集團的尚未提取承諾信貸及銀行存款及現金分別為27億港元及832百萬港元。

考慮到本集團的流動資金狀況，董事局認為，本集團能夠滿足營運資金需求，以及應付於2025年6月30日預計為480百萬港元的資本承擔。

股息

本公司的股息政策旨在為股東提供穩定及可持續股息流。年度派息比率是根據本公司的基本盈利及下列其他商業因素釐定。本公司慣常以現金或以股代息的方式，每半年派發一次股息。

釐定股息水平時所考慮的其他商業因素包括：

- 當前及未來現金流量
- 貸款、負債率及融資成本的水平
- 已計劃的投資、收購及撤資需要
- 宏觀環境及業務前景

鑒於錄得基本虧損，本公司並無宣派及派發截至2025年6月30日止6個月的中期股息(2024年：零)。

綜合損益表－未經審核 (百萬港元)

		截至6月30日止6個月	
	附註	2025	2024
收入	3	3,281	4,615
銷貨成本		(199)	(1,690)
員工薪酬及相關費用		(1,427)	(1,293)
租金及水電		(249)	(253)
其他營業費用		(763)	(837)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		643	542
折舊及攤銷		(358)	(333)
營業盈利		285	209
利息收入		7	18
融資費用	4	(369)	(384)
淨融資費用		(362)	(366)
淨融資費用後虧損	5	(77)	(157)
應佔合資公司業績		(61)	(71)
應佔聯營公司業績		(3)	(13)
投資物業公允價值減值	9(b)	(61)	(139)
除稅項前虧損		(202)	(380)
稅項			
本期稅項	6	(73)	(66)
遞延稅項	6	(14)	(2)
本期間虧損		(289)	(448)
虧損歸屬於：			
本公司股東		(289)	(448)
非控股股東權益		—	—
本期間虧損		(289)	(448)
每股虧損，基本及攤薄(港元)	7	(0.17)	(0.27)

綜合全面收益表－未經審核 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
附註	2025	2024
本期間虧損	(289)	(448)
扣除稅項後本期間其他全面收入		
其後或會重新分類至損益的項目		
換算產生的匯兌差額：		
－香港以外附屬公司的財務報告	313	45
－合資公司的財務報告	43	65
－聯營公司的財務報告及 借予聯營公司貸款	50	(13)
－酒店經營權及商標	51	(13)
	457	84
現金流量對沖：		
－公允價值的有效部分變動	(26)	(67)
－對沖成本	2	—
－由權益轉撥至損益表	(38)	65
	(62)	(2)
本期間其他全面收入	395	82
本期間全面收入總額	106	(366)
歸屬：		
本公司股東	106	(366)
非控股股東權益	—	—
本期間全面收入總額	106	(366)

綜合財務狀況表－未經審核 (百萬港元)

	附註	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
非流動資產			
投資物業		32,766	32,629
其他物業、廠房及設備		16,633	15,235
	9	49,399	47,864
合資公司權益	11	1,923	1,862
聯營公司權益	12	451	404
酒店經營權及商標	13	463	419
衍生金融工具	14	28	153
遞延稅項資產		165	153
		52,429	50,855
流動資產			
供出售的持有物業	10	1,615	1,472
存貨		131	123
衍生金融工具	14	69	13
應收貿易賬項及其他應收款項	15	870	818
銀行存款及現金		832	895
		3,517	3,321
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	16	(1,855)	(1,823)
帶利息貸款	17	(9,150)	(7,388)
本期稅項		(97)	(72)
衍生金融工具	14	(12)	–
租賃負債		(179)	(160)
		(11,293)	(9,443)
淨流動負債		(7,776)	(6,122)
資產總值減流動負債		44,653	44,733
非流動負債			
帶利息貸款	17	(5,416)	(6,001)
應付貿易賬項及其他應付款項	16	(133)	(145)
既定收益退休金承擔淨額		(21)	(21)
遞延稅項負債		(676)	(668)
衍生金融工具	14	(25)	–
租賃負債		(2,826)	(2,452)
		(9,097)	(9,287)
淨資產		35,556	35,446
股本及儲備			
股本	18	5,947	5,947
儲備		29,560	29,454
本公司股東應佔權益總額		35,507	35,401
非控股股東權益		49	45
權益總額		35,556	35,446

綜合權益變動表－未經審核(百萬港元)

		本公司股東應佔					非控股 股東權益 權益總額		
		儲備							
		股本	對沖 儲備*	匯兌及 其他儲備	保留盈利	總儲備			總額
附註									
於2023年12月31日 及 2024年1月1日的結餘		5,837	183	(219)	30,478	30,442	36,279	100	36,379
截至2024年6月30日止6個月的 權益變動									
本期間虧損		—	—	—	(448)	(448)	(448)	—	(448)
其他全面收入		—	(2)	84	—	82	82	—	82
本期間全面收入總額		—	(2)	84	(448)	(366)	(366)	—	(366)
批准屬於上一年度的股息	8(a)	110	—	—	(132)	(132)	(22)	—	(22)
一名附屬公司非控股股東出資		—	—	—	—	—	—	1	1
於2024年6月30日 及 2024年7月1日的結餘		5,947	181	(135)	29,898	29,944	35,891	101	35,992
截至2024年12月31日止6個月的 權益變動									
本期間虧損		—	—	—	(495)	(495)	(495)	(50)	(545)
其他全面收入		—	(58)	63	—	5	5	—	5
本期間全面收入總額		—	(58)	63	(495)	(490)	(490)	(50)	(540)
支付股息予非控股股東權益		—	—	—	—	—	—	(6)	(6)
於2024年12月31日 及 2025年1月1日的結餘		5,947	123	(72)	29,403	29,454	35,401	45	35,446
截至2025年6月30日 止6個月的權益變動									
本期間虧損		—	—	—	(289)	(289)	(289)	—	(289)
其他全面收入		—	(62)	457	—	395	395	—	395
本期間全面收入總額		—	(62)	457	(289)	106	106	—	106
一名附屬公司非控股股東出資		—	—	—	—	—	—	4	4
於2025年6月30日的結餘		5,947	61	385	29,114	29,560	35,507	49	35,556

* 於2025年6月30日，對沖儲備包括一筆2百萬港元的本集團對沖成本餘額(2024年12月31日：零)。

簡明綜合現金流量表－未經審核 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2025	2024
營業項目		
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	643	542
支付稅項	(45)	(38)
扣除營運資金變動前的營業項目的淨現金收入	598	504
有關已售倫敦半島住宅公寓的營運資金變動金額	—	1,499
其他營運資金變動金額	12	(150)
營業項目的淨現金收入	610	1,853
投資項目		
倫敦半島酒店綜合項目的發展成本	(225)	(269)
伊斯坦堡半島酒店合資公司的資本注資	(79)	(175)
紐約半島酒店大型翻新項目的資本開支	(27)	(147)
營業資產的資本開支	(244)	(146)
聯營公司收款	—	5
一名附屬公司非控股股東出資	4	1
投資項目的淨現金支出	(571)	(731)
融資項目		
利息收入	7	12
利息及其他融資費用	(298)	(356)
存放存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額	(88)	(35)
銀行借貸淨減少	(623)	(768)
發行債券所得款項	869	—
支付租賃租金的資本部分	(17)	(14)
支付租賃租金的利息部分	(70)	(76)
支付股息予本公司股東	—	(22)
融資項目的淨現金支出	(220)	(1,259)
現金及現金等價物淨減少	(181)	(137)
於1月1日的現金及現金等價物	710	720
匯率變動的影響	31	(23)
於6月30日的現金及現金等價物 (附註)	560	560

附註 現金及現金等價物分析

	於6月30日	
	2025	2024
帶利息銀行存款	441	408
銀行存款及現金	391	348
銀行存款及現金總額	832	756
減：存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款	(272)	(196)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	560	560

於報告期間結束時的銀行存款及現金總額，包括中國大陸境內之350百萬港元之銀行現金及銀行存款(2024年12月31日：328百萬港元)。資金匯出中國大陸乃須受當時盈利匯返監管條例及外匯限制所限。

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基準

此未經審核的中期財務報告乃按照適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定編製，並符合香港會計師公會頒布的香港會計準則第34條*中期財務報告*的規定。報告已於2025年8月6日獲本公司董事局授權刊發。

中期財務報告已按照2024年度財務報告所採納的相同會計政策而編製，惟於本集團的本會計期間首次生效的會計政策變動除外。該等相關會計政策變動之詳情載於附註2內。

編製符合香港會計準則第34條的中期財務報告要求管理層作出影響年初至今政策運用及所呈報資產、負債、收入與支出數額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部分闡釋附註。附註包括事件與交易的闡釋，該闡釋有助了解本集團自刊發2024年度財務報告以後的財務狀況變動與表現。簡明綜合中期財務報告及其附註並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製全份財務報告所需的全部資料。

中期財務報告未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410條*獨立核數師對中期財務信息的審閱*進行審閱。

中期財務報告所載有關截至2024年12月31日止財政年度的比較財務資料並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報告，惟摘錄自該等財務報告。根據香港公司條例(第622章)第436條披露的該等法定財務報告的進一步詳情如下：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長呈交截至2024年12月31日止年度之財務報告。

本公司的核數師已對該等財務報告作出匯報。核數師報告無保留意見，並無提述任何核數師在不作保留意見之情況下，須特別注意的事宜，亦未載有香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布以下經修訂的香港財務報告準則，該等準則於本集團本會計期間首次生效：

- 外匯匯率變動的影響－缺乏可兌換性－香港會計準則第21條的修訂

上述會計政策變動對本集團財務報告並無重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

3. 分部報告 (百萬港元)

本集團的組織架構以分部管理為基礎。其呈報方式與本集團向高級行政管理人員作內部資料呈報以進行資源分配及表現評估所採用的準則一致。本集團須匯報分部如下：

酒店	此分部包括由經營酒店、出租酒店大樓內商場及辦公室物業等產生的收益。
商用物業	此分部從事開發及租售豪華住宅公寓、出租零售及辦公室物業(非位於酒店物業內者)，以及於該等物業經營的餐廳業務。
山頂纜車、零售及其他業務	此分部從事經營山頂纜車、餐飲產品批發和零售、鵝園高爾夫球會、洗衣服務，以及為會所提供管理及顧問服務。

並無任何經營分部合併，以組成須匯報分部。

3. 分部報告 (百萬港元) 續

(a) 分部業績 (百萬港元)

本集團截至2025年及2024年6月30日止6個月的須匯報分部業績載列如下：

	酒店		商用物業		山頂纜車、零售 及其他業務		綜合	
	截至6月30日止6個月							
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
須匯報分部收入(見下頁)	2,483	2,174	455	2,142	343	299	3,281	4,615
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的須匯報分部營業盈利／(虧損)	412	218	232	368	(1)	(6)	643	580
折舊及攤銷	(297)	(278)	(8)	(8)	(53)	(47)	(358)	(333)
未計項目非經常性費用的分部營業盈利／(虧損)	115	(60)	224	360	(54)	(53)	285	247
項目非經常性費用	-	(38)	-	-	-	-	-	(38)
分部營業盈利／(虧損)	115	(98)	224	360	(54)	(53)	285	209

3. 分部報告(百萬港元)續

(a) 分部業績(百萬港元)續

分部收入分析：

	2025				2024			
	於某一 時點確認	隨時間 確認	租賃的 租金收入	總計	於某一 時點確認	隨時間 確認	租賃的 租金收入	總計
酒店								
－客房	-	1,334	-	1,334	-	1,122	-	1,122
－餐飲	664	-	-	664	608	-	-	608
－商場及辦公室	-	17	260	277	-	17	256	273
－其他	143	65	-	208	116	55	-	171
	<u>807</u>	<u>1,416</u>	<u>260</u>	<u>2,483</u>	<u>724</u>	<u>1,194</u>	<u>256</u>	<u>2,174</u>
商用物業								
－住宅物業	-	36	217	253	-	30	199	229
－辦公室	-	6	39	45	-	8	44	52
－商場及其他	96	22	39	157	98	17	39	154
－住宅公寓的出售	-	-	-	-	1,707	-	-	1,707
	<u>96</u>	<u>64</u>	<u>295</u>	<u>455</u>	<u>1,805</u>	<u>55</u>	<u>282</u>	<u>2,142</u>
山頂纜車、零售及其他業務								
－高爾夫球會	29	46	-	75	24	34	-	58
－經營山頂纜車	171	-	-	171	147	-	-	147
－半島商品	64	-	-	64	60	-	-	60
－其他	30	3	-	33	32	2	-	34
	<u>294</u>	<u>49</u>	<u>-</u>	<u>343</u>	<u>263</u>	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>299</u>
總計	<u>1,197</u>	<u>1,529</u>	<u>555</u>	<u>3,281</u>	<u>2,792</u>	<u>1,285</u>	<u>538</u>	<u>4,615</u>

3. 分部報告 (百萬港元) 續

(b) 分部資產 (百萬港元)

分部資產包括所有由各分部直接持有的有形及無形資產以及流動資產。

本集團於2025年6月30日及2024年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
須匯報分部資產		
酒店	30,078	28,545
商用物業	23,617	23,259
山頂纜車、零售及其他業務	1,157	1,158
	54,852	52,962
不予分類資產		
衍生金融工具	97	166
遞延稅項資產	165	153
銀行存款及現金	832	895
綜合資產總值	55,946	54,176

4. 融資費用 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月 2025	2024
銀行貸款利息	340	425
租賃負債利息	70	67
其他貸款成本	16	16
	426	508
衍生金融工具：		
－現金流量對沖，轉撥自權益	(57)	(77)
	369	431
減：利息資本化至發展中物業	—	(47)
	369	384

5. 淨融資費用後虧損 (百萬港元)

淨融資費用後虧損乃經扣除以下項目後計算：

	截至6月30日止6個月	
	2025	2024
銷貨成本		
— 住宅公寓	—	1,499
— 其他	199	191
攤銷	7	6
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	326	302
— 使用權資產	25	25

6. 稅項 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2025	2024
本期稅項		
香港利得稅	43	44
海外稅項	30	22
	73	66
遞延稅項		
有關重估海外投資物業的遞延稅項		
負債淨額增加	1	3
有關已確認稅項虧損的遞延稅項		
資產減少／(增加)	3	(22)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債		
淨額增加	10	21
	14	2
	87	68

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以16.5% (截至2024年6月30日止6個月：16.5%) 的稅率計算。香港以外附屬公司的稅項則以相關司法權區適用的現行稅率計算。

7. 每股虧損

(a) 每股虧損－基本

	截至6月30日止6個月	
	2025	2024
本公司股東應佔虧損 (百萬港元)	(289)	(448)
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,667	1,650
每股虧損 (港元)	<u>(0.17)</u>	<u>(0.27)</u>
	2025	2024
	(百萬股)	(百萬股)
於1月1日已發行股份	1,667	1,649
向選擇以股份取代末期現金股息的 股東發行及配發新股份的影響	<u>—</u>	<u>1</u>
於6月30日的已發行股份加權平均數	<u>1,667</u>	<u>1,650</u>

(b) 每股虧損－攤薄

截至2025年及2024年6月30日止期間並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

8. 股息 (百萬港元)

(a) 屬於上一財政年度，並於中期期間核准及支付予本公司股東的股息

	截至6月30日止6個月	
	2025	2024
屬於上一財政年度，並於中期期間 核准及支付末期股息每股零港仙 (2024年：8港仙)	<u>—</u>	<u>132</u>

(b) 中期期間開始前或結束後並無宣派截至2025年及2024年6月30日止期間的股息。

9. 投資物業、其他物業、廠房及設備(百萬港元)

(a) 購入及出售

於截至2025年6月30日止6個月期間，本集團因倫敦半島酒店的發展項目產生202百萬港元的成本，並為香港半島酒店購入102百萬港元的固定資產項目。於截至2025年及2024年6月30日止6個月期間出售之物業、廠房及設備項目的價值不高。

(b) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2025年6月30日(按建築物質素及地點，採用資本化比率調整預期租金收入)重估。期內投資物業的公允價值變動在綜合損益表入賬。估值由獨立於本集團的估值師行進行，有關估值師行的僱員均於估物業所在地區及所屬類別擁有新近及相關經驗。於報告日期進行估值時，本集團已與估值師行商討估值假設及估值結果。

由於進行重估，投資物業錄得重估淨虧損61百萬港元(截至2024年6月30日止6個月：139百萬港元)，有關款項已計入綜合損益表。

10. 供出售的持有物業

本集團擁有倫敦半島酒店綜合項目100%的權益，該項目包括設有190間客房的半島酒店及24套半島豪華住宅公寓。地盤整體土地面積約為67,000平方呎，半島住宅公寓總樓面面積約為119,000平方呎。

於截至2025年6月30日止6個月期間，並無售出倫敦半島住宅公寓(截至2024年6月30日止6個月：售出4套住宅公寓，售價為1,707百萬港元)。截至2025年6月30日合共售出17套倫敦半島住宅公寓。於2025年6月30日，供出售的持有物業代表餘下7套尚未出售的住宅公寓的成本。

截至2025年6月30日，有一名第三方買家預訂一套倫敦半島住宅公寓。鑒於該名買家支付的預訂費用及按金乃根據英國當地法例由律師透過代管賬戶持有，該等費用及按金並未反映在綜合財務狀況表中。

11. 合資公司權益 (百萬港元)

	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
應佔淨資產	1,465	1,404
借予合資公司貸款 (附註11(b))	458	458
	1,923	1,862

(a) 合資公司詳情如下：

公司名稱	企業組成 模式	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 股本之詳情	本集團的 實際權益	主要業務
上海外灘半島酒店 有限公司*	法團公司	中國	117,500,000美元 (2024年12月31日： 117,500,000美元)	50%	酒店投資和住宅公 寓出售
PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT) **	法團公司	土耳其	6,814,197,428 土耳其里拉 (2024年12月31日： 6,110,197,428 土耳其里拉)	50%	酒店投資

* 上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店100%權益。

** PIT持有伊斯坦堡半島酒店100%權益。

- (b) 借予The Peninsula Shanghai (BVI) Limited (上海外灘半島酒店有限公司的控股公司) 貸款以美元入賬，為無抵押及免息，且並無固定還款期。
- (c) 上海外灘半島酒店有限公司已抵押其物業(包括其土地使用權)，以作為924百萬人民幣(1,011百萬港元)信貸額的抵押品(2024年12月31日：1,220百萬人民幣(1,297百萬港元))。於2025年6月30日，已提取貸款為924百萬人民幣(1,011百萬港元)(2024年12月31日：934百萬人民幣(993百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,017百萬人民幣(2,207百萬港元)(2024年12月31日：2,077百萬人民幣(2,208百萬港元))。

12. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
聯營公司權益	451	404

(a) 按權益法計入本集團綜合財務報告的主要非上市聯營公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊成立及 營業地點	已發行及繳足 股本詳情	本集團的 實際權益*	主要業務
19 Holding SAS (19 Holding) **	法團公司	法國	1,000歐元	20%	投資控股
Majestic EURL (Majestic)	法團公司	法國	80,000,000歐元	20%	酒店投資及 投資控股
Le 19 Avenue Kléber	法團公司	法國	100,000歐元	20%	酒店營運
The Belvedere Hotel Partnership (BHP) #	合夥	美國	46,500,000美元	20%	酒店投資

* 本集團的實際權益由本公司間接持有。

** 19 Holding持有Majestic 100%直接權益，而Majestic則持有巴黎半島酒店。

BHP擁有比華利山半島酒店100%權益。

- (b) 聯營公司權益的結餘中包括借予19 Holding的長期無抵押貸款405百萬港元 (2024年12月31日：365百萬港元)。該等貸款乃按本集團於19 Holding持有的股權比例提供，按2.9% (2024年：2.9%) 的利率計息，應於2027年12月償還。
- (c) Majestic已將其酒店物業抵押，作為227百萬歐元 (2,089百萬港元) (2024年12月31日：227百萬歐元 (1,834百萬港元)) 信貸額的抵押品。於2025年6月30日，已提取貸款為227百萬歐元 (2,089百萬港元) (2024年12月31日：227百萬歐元 (1,834百萬港元))。於2025年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為440百萬歐元 (4,051百萬港元) (2024年12月31日：448百萬歐元 (3,619百萬港元))。
- (d) BHP的酒店物業已抵押予獨立金融機構，作為BHP獲授102百萬美元 (796百萬港元) (2024年12月31日：110百萬美元 (858百萬港元)) 信貸額的抵押品。於2025年6月30日，已提取貸款為102百萬美元 (796百萬港元) (2024年12月31日：110百萬美元 (858百萬港元))。於2025年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為37百萬美元 (289百萬港元) (2024年12月31日：34百萬美元 (265百萬港元))。

13. 酒店經營權及商標 (百萬港元)

	2025
成本	
於1月1日	663
匯兌調整	64
於6月30日	727
累計攤銷	
於1月1日	(244)
匯兌調整	(13)
期內攤銷	(7)
於6月30日	(264)
賬面淨值	463

酒店經營權及商標指本集團就比華利山半島酒店及巴黎半島酒店經營權應佔的成本，以及就獲取伊斯坦堡半島酒店的若干商標應佔的成本。酒店經營權及商標的攤銷將分別按比華利山半島酒店、巴黎半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的相關經營期以直線法扣除。

期內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

14. 衍生金融工具 (百萬港元)

	於2025年6月30日		於2024年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	75	25	153	—
交叉貨幣利率掉期	22	—	—	—
遠期外匯合約	—	12	13	—
	97	37	166	—
減：一年內清償部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	(47)	—	—	—
交叉貨幣利率掉期	(22)	—	—	—
遠期外匯合約	—	(12)	(13)	—
	(69)	(12)	(13)	—
一年後清償部分	28	25	153	—

15. 應收貿易賬項及其他應收款項(百萬港元)

	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
應收貿易賬項	364	424
租約按金、預付費用及其他應收款項	479	367
訂約資產	19	16
可收回稅項	8	11
	<u>870</u>	<u>818</u>

本集團預期於超過一年後收回或確認作支出的應收貿易賬項及其他應收款項為173百萬港元(2024年12月31日：187百萬港元)。預期餘下應收貿易賬項及其他應收款項均會於一年內收回或確認作支出。

由於本集團客戶眾多，故信貸風險並不集中。本集團維持既定信貸政策，以確保信貸只提供予擁有良好信貸記錄的客戶。在本集團經營租約的租金收入方面，一般會預先收取租金和持有充足的租約按金以抵銷潛在的信貸風險。故此，本集團一般不會向客戶收取抵押品。

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
本期	302	369
逾期少於一個月	42	25
逾期一至三個月	10	12
逾期超過三個月但少於十二個月	6	18
逾期超過十二個月	4	—
逾期金額	62	55
	<u>364</u>	<u>424</u>

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。本集團正積極監察逾期應收賬項，以及已採取多項措施，以減少潛在壞賬。

16. 應付貿易賬項及其他應付款項 (百萬港元)

	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
應付貿易賬項	143	176
應付利息	34	36
應付物業、廠房及設備款項	162	196
租客按金	366	352
賓客按金及禮券	289	203
其他應付款項	994	1,005
按攤銷成本計量的金融負債	1,988	1,968
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(133)	(145)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,855	1,823

本集團預期於超過一年後清償或確認作收入的應付貿易賬項及其他應付款項為133百萬港元(2024年12月31日：145百萬港元)。預期餘下的應付貿易賬項及其他應付款項均會於一年內清償或確認作收入或於接獲通知時償還。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
少於三個月	134	166
三至六個月	7	8
超過六個月	2	2
	143	176

17. 帶利息貸款(百萬港元)

	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環信貸	16,258	16,076
有擔保債券*	869	—
未承諾貸款額(包括銀行透支)	243	232
	17,370	16,308
於6月30日／12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環信貸	13,547	13,258
有擔保債券*	869	—
未承諾貸款額(包括銀行透支)	175	162
	14,591	13,420
減：未攤銷融資費用	(25)	(31)
	14,566	13,389
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款及債券	9,150	7,388
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	—	—
	9,150	7,388
長期銀行貸款及債券的還款期如下：		
一至二年	1,809	2,927
二至五年	3,361	3,105
五年以上	271	—
	5,441	6,032
減：未攤銷融資費用	(25)	(31)
長期銀行貸款及債券的非流動部分	5,416	6,001
帶利息貸款總額	14,566	13,389

* 於2025年6月6日，本公司一間全資附屬公司發行160億日圓(約869百萬港元)私募武士債券，最長期限為六年。

帶利息貸款按攤銷成本入賬。預期長期銀行貸款及債券的非流動部分不會於一年內清償，所有貸款均為無抵押。

18. 股本

	於2025年6月30日		於2024年12月31日	
	股份數目		股份數目	
	(百萬股)	百萬港元	(百萬股)	百萬港元
已發行及繳足的普通股				
於1月1日	1,667	5,947	1,649	5,837
根據以股代息計劃發行的股份	—	—	18	110
於2025年6月30日／ 2024年12月31日	1,667	5,947	1,667	5,947

期內發行的所有普通股在各方面均與現有已發行股份享有同等權益。

所有股東均有權收取不時宣派的股息，並可於本公司大會享有一股一票的投票權。所有普通股對本公司剩餘資產擁有同等權利。

19. 金融工具的公允價值計量

(a) 以公允價值列賬的金融工具

香港財務報告準則第13條：公允價值的計量要求披露於報告期間結束時按持續基準計量的本集團金融工具的公允價值，並將其分類入三個層次的公允價值層級。公允價值計量的層次乃參照估值法所用輸入數據的可觀察性及重要性而定，層次如下：

- 第一層次估值：只以第一層次輸入數據(即於計量日相同資產或負債的活躍市場未經調整報價)計量公允價值。
- 第二層次估值：以第二層次輸入數據(即不符合第一層次要求的可觀察輸入數據)計量公允價值，而非以重大不可觀察輸入數據計量。不可觀察輸入數據指並無市場數據的輸入數據。
- 第三層次估值：以重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

所有以公允價值列賬的衍生金融工具均屬於公允價值層級第二層次。

19. 金融工具的公允價值計量^續

(b) 以非公允價值列賬的金融工具的公允價值

於2025年6月30日，金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。提供予聯營公司的貸款(附註12)的賬面值與其公允價值相若。提供予合資公司的貸款(附註11)為無抵押、免息及無固定還款期。鑒於以上條款，披露公允價值並無意義。

20. 承擔(百萬港元)

於2025年6月30日尚未列入中期財務報告內的尚未償還資本承擔如下：

	於2025年6月30日			於2024年12月31日		
	已訂約	已授權 惟未訂約	總計	已訂約	已授權 惟未訂約	總計
資本承擔：						
現有物業	43	257	300	112	561	673
大型翻新項目	46	83	129	75	320	395
	89	340	429	187	881	1,068
本集團應佔的合資公司及聯營 公司資本承擔	6	45	51	31	50	81
	95	385	480	218	931	1,149

21. 重大關聯人士交易

除本集團於截至2024年12月31日止年度的年度財務報告中所披露交易性質者外，本集團於截至2025年6月30日止6個月期間並無其他重大關聯人士交易。

企業管治及其他資料

企業管治

董事局堅信，企業文化配合與其一致的集團目標、價值觀和策略，是集團取得長遠經濟成就、良好聲譽和持續增長的關鍵因素。董事局以「正確行事」為基礎，建立及推廣企業文化，並要求中高級管理人員積極推廣和遵循此原則。有見及此，我們實施由經董事局領導的管治架構，務求於業務各個層面貫徹及鞏固如此重要的企業文化。

2024年報的管治章節重申董事局與高級管理人員對高水平企業管治的承諾，務求旗下業務營運單位實踐誠信，並以負責任的方式行事。

聯交所上市規則附錄C1企業管治守則(管治守則)構成香港上海大酒店企業管治守則(香港上海大酒店守則)的基礎。董事局認同管治守則的相關原則，該等原則已應用於本公司的企業管治架構及常規，詳情載於2024年報中的管治章節。本公司於截至2025年6月30日止6個月內一直遵守管治守則的所有守則條文及建議最佳常規，惟刊發季度財務業績及披露個別高級管理人員薪酬除外(如2024年報第187頁企業管治報告所載)。

風險管理和內部監控

有效的風險管理在全面實現本集團的策略目標上擔當著極為重要角色，旨在確保業務長遠能靈活應變、提升旗下資產組合的質素、提供最高水準的尊尚服務、秉持誠信的優良傳統，以及尊重歷史傳承。本集團的風險管治方針及主要風險詳情已披露於2024年報的管治一節。

董事局已審議並確認審核委員會對本集團風險管理及監控系統的成效評估。具體而言，在2025年上半年並無發現任何可能嚴重影響本集團營運、財務匯報及合規監控的有效性之事宜，而現有的風險管理及內部監控系統維持有效及充足。

企業責任及可持續發展

我們於網上發布2024年企業責任及可持續發展報告，闡述公司對可持續發展議題的策略管理方針、檢視「尊尚傳承2030願景」的目標進度、並分享相關措施及計劃。企業責任及可持續發展報告遵循上市規則附錄C2環境、社會及管治報告守則(ESG守則)所載條文去編製。為符合國際最佳常規，並深入討論特定行業主題及其他可持續發展議題，企業責任及可持續發展報告亦參考全球報告倡議組織的可持續發展報告標準(GRI標準)、氣候相關財務披露工作小組(TCFD)的建議、可持續發展會計準則委員會(SASB)，以及國際永續準則委員會(ISSB)國際財務報告準則第2號—氣候相關披露(ISSB氣候準則)編製。畢馬威會計師事務所獲委託，依據ESG守則對企業責任及可持續發展報告的內容進行有限保證的鑒證業務，並以此提供獨立意見。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2025年6月30日止6個月內並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

買賣本公司證券

所有董事均根據本公司董事進行證券交易的守則(證券守則)進行本公司證券交易，證券守則條款的嚴格程度不遜於聯交所上市規則附錄C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則(標準守則)所載的規定準則。所有董事在進行相關交易前均須獲得批准。

所有董事確認於截至2025年6月30日止6個月內完全遵守標準守則及證券守則所載的規定準則。

由於指定僱員(包括高級管理人員和主要職務主管)可能會不時知悉內幕消息，故本公司證券守則的涵蓋範圍進一步擴展至該等僱員。所有指定僱員亦已確認完全遵守適用於指定僱員的本公司證券交易守則所載的規定準則。

中期股息

鑒於本公司錄得基本虧損，董事局議決不宣派截至2025年6月30日止6個月的中期股息(2024年：零)。

中期報告

中期報告將約於2025年8月19日上載本公司及聯交所網站，並約於2025年8月20日發送予各股東。

承董事局命
公司秘書
藍天

香港，2025年8月6日

於本公告日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

非執行主席
米高嘉道理爵士

非執行副主席
斐歷嘉道理

執行董事
行政總裁
胡偉成

企業及管治總裁
廖宜菁

財務總裁
Keith James Robertson

營運總裁
羅瑞思

非執行董事
高富華
包立賢
陸士傑
龔兆朗
包華

獨立非執行董事
李國寶爵士
包立德
卜佩仁
馮國綸博士
王葛鳴博士
溫詩雅博士
謝貫珩