

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年度業績

財務摘要			2025/2024
百萬港元	2025	2024	變動
收入	7,978	10,290	(22%)
營運收入 [^]	7,583	6,838	11%
除非經常性費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,731	1,525	14%
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 ^{^^}	1,723	1,207	43%
股東應佔盈利／(虧損)	320	(943)	不適用
基本盈利／(虧損)	105	(176)	不適用
股東資金	36,110	35,401	2%
每股盈利／(虧損)(港元)	0.19	(0.57)	不適用
經調整每股淨資產(港元)	25.98	24.01	8%
淨對外債務與資產總值比率	23%	23%	-

[^] 不包括售出倫敦半島住宅公寓所得收益

^{^^} 不包括售出倫敦半島住宅公寓所得收益及其他非經常性費用

- 截至2025年12月31日止年度，本集團錄得綜合收入7,978百萬港元及除非經常性費用的綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利1,731百萬港元。此業績表現得益於包括售出倫敦半島住宅公寓的額外一個單位，所獲得的395百萬港元收入。而2024年則售出七個單位共錄得3,452百萬港元之收入。
- 撇除住宅銷售後，本集團的所有核心業務分部均錄得增長。營運收入及營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利上升至7,583百萬港元及1,723百萬港元，分別按年增加11%及43%。
- 該營運業績的改善源於各酒店業務興旺，當中以經過翻新工程的紐約半島酒店錄得的業績尤為顯著，而東京半島酒店及倫敦半島酒店亦呈現強勁的業績。
- 由於淺水灣影灣園的住宅租賃需求持續，商用物業分部亦表現良好，而山頂綜合項目的客流量增加及租戶組合優化亦推動業務穩步增長。
- 由於營運業績改善，本集團分別錄得股東應佔盈利320百萬港元及基本盈利105百萬港元。
- 於2025年12月31日，本集團的股東應佔淨資產達360億港元，而本集團的淨對外債務與資產總值比率維持穩定於23%。
- 隨著新領導層就位，我們啟動了全面的策略檢討，旨在確保集團在瞬息萬變的營運環境中，繼續與時並進，保持競爭力及財務靈活穩健。

財務摘要

	2025	2024	2025/2024 變動
損益摘要 (百萬港元)			
收入	7,978	10,290	(22%)
營運收入 [^]	7,583	6,838	11%
除非經常性費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,731	1,525	14%
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 ^{^^}	1,723	1,207	43%
股東應佔盈利／(虧損)	320	(943)	不適用
基本盈利／(虧損)*	105	(176)	不適用
每股盈利／(虧損) (港元)	0.19	(0.57)	不適用
股息	—	—	—
每股股息 (港仙)	—	—	—
現金利息保障倍數 (倍) ^Δ	2.7x	1.9x	42%
加權平均利率	3.9%	4.7%	(0.8pp)
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	55,051	54,176	2%
經審核股東應佔淨資產	36,110	35,401	2%
經調整股東應佔淨資產 [#]	43,307	40,033	8%
經審核每股淨資產 (港元)	21.66	21.24	2%
經調整每股淨資產 (港元) [#]	25.98	24.01	8%
淨對外借貸	12,693	12,494	2%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利與淨對外債務比率	13%	12%	1pp
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	35%	35%	—
淨對外債務與資產總值比率	23%	23%	—
綜合現金流量表 (百萬港元)			
除售出倫敦半島住宅公寓所得款項前的淨營業現金流入	839	496	69%
稅前營業淨現金流入	2,039	4,564	(55%)
營運資產的資本開支	(460)	(360)	(28%)
新項目及投資的資本開支	(434)	(922)	53%
股價資料 (港元)			
最高股價	6.37	6.60	
最低股價	5.18	5.10	
於年結日的收市股價	5.91	6.22	

[^] 不包括售出倫敦半島住宅公寓所得收益

^{^^} 不包括售出倫敦半島住宅公寓所得收益及其他非經常性費用

其他非經常性費用與本集團的經營酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。2025年，該等費用主要與結束越南合資公司及終止日本商品業務有關。2024年，該等金額主要與倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的開業前費用及項目費用有關。開業前費用指本集團旗下新酒店的團隊於開業前產生的招聘、薪酬、市場推廣及行政開支。項目費用指本集團為支持新酒店項目的發展而產生的特定開支。2024年，儘管兩間酒店已投入營運，但本集團仍需繼續聘用項目團隊進行跟進工程，包括驗收、修整和最終賬目的計算工作

* 股東應佔基本盈利或(虧損)不包括非經常性費用、未變現物業重新估值變動淨額以及減值撥備的除稅後影響

^Δ 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

pp 代表百分點

行政總裁報告及策略回顧

1. 年度回顧

本人很榮幸於2025年3月3日加入香港上海大酒店，出任行政總裁一職，謹此感謝所有股東持續給予的承諾和支持。同時，本人亦衷心感謝各位合作夥伴、股東、賓客及同僚，熱情接待本人走訪視察集團位於全球各地的物業，這段經歷實在遠超所想，令人欣喜。

回顧出任行政總裁的首個完整年度，2025年對本公司而言無疑是向前邁進積極轉型的重要一年。集團的重大投資週期已大致完成，倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店先後開業，營運亦漸趨向順暢穩定。因此管理層的專注目標亦由交付項目及穩定業務，逐步轉向優化營運及創造價值。

隨著全球旅遊市道顯著改善，集團於2025年的營運及財務表現穩健暢旺。此成果反映集團專注於整體嚴謹策略的有效實施，並積極提升營運效率及控制成本。此外，兩間新建酒店的業務營運日趨成熟，加上多項現有物業的市場需求持續殷切，亦為業績帶來貢獻。

過去一年，我們亦有機會審視集團在哪些方面做得出色，以及有何有待改進之處。隨著新任管理層就職，我們在外部專家的協助下開展全面策略檢討，旨在集團在瞬息萬變的營運環境中繼續與時並進，保持競爭力及財務靈活穩健。

該策略檢討以詳盡的消費者研究、市場趨勢及集團競爭定位分析，以確定集團目前的市場地位，並識別出短期、中期及較長期的發展機遇。完成檢討後，我們制定了一項策略方案，務求集團在奢華酒店行業中繼續保持領導地位。

2. 企業文化及策略方針

集團的悠久歷史和輝煌成就，奠基於我們持之以恆的核心價值之上，包括營商首重誠信、投資於員工發展、維持並致力提升資產質素、為賓客提供卓越服務，以及積極為業務所在的城市作出貢獻。

這些價值觀持續引領集團邁向下一階段的發展。香港上海大酒店憑藉全球最具標誌性的奢華酒店品牌，以及一系列無可比擬的資產組合，以雄厚的實力基礎開啟嶄新篇章。與此同時，我們身處的營運環境正迅速轉變。全球奢華酒店市場不斷演變，賓客逐漸期望獲得更個人化的體驗式服務，不同地區及經營模式的競爭亦日趨激烈。

在這經營環境下，集團要維持市場領導地位，就必須積極求變。我們的發展策略顯然存有限制，例如發展項目儲備有限、槓桿水平偏高局限了投資空間等，我們也意識到營運表現尚有可改進之處，而維持現狀也可行之選。為維護品牌知名度，並為股東創造可持續的長遠價值，我們必須以堅定決心、嚴謹方針及進取態度邁步前行。

我們的業務策略具備清晰目標，就是提升香港上海大酒店向賓客、員工及股東所呈獻的價值。對賓客而言，我們結合宏偉氣派與個人化服務，提供無與倫比的奢華體驗；對員工而言，我們力求在競爭日益激烈的人才市場中，以獨特和別具意義的企業文化提供人才發展機會；對股東而言，我們的首要任務是藉著更靈活堅韌的多元化業務模式，實現更強勁的增長及回報。

為達致此目標，我們將圍繞以下兩大範疇推行業務策略：

1. **提升業績表現：發揮現有資產組合的最大價值。**我們正加快步伐，將營運表現提升至全球奢華品牌的最佳標準。為此，我們加強收益管理、定價、市場推廣及分銷措施，提升物業及集團層面的生產力，並憑藉卓越服務、餐飲、健康生活和科技等方面的優勢，引領集團繼續脫穎而出。
2. **促進業務轉型：推動長遠增長及資產組合演進。**我們擬循序漸進地推動增長，審慎挑選合適拓展業務的城市、渡假酒店及品牌住宅項目，藉此提升品牌價值並開拓多元化盈利來源，同時維持嚴謹的資本配置。

提升旗艦物業仍是我們的策略核心。香港半島酒店將於2028年慶祝開業100周年誌慶，我們正計劃為這座屹立於香港的「遠東貴婦」提升其物業資產。集團旗下品牌邁向百年歷史的重大里程碑之際，我們在回顧歷史之餘，同時更積極開創未來。

此外，我們亦探討以審慎的策略將半島品牌推展至酒店住宿服務的周邊相關體驗，藉以滿足奢華旅客在傳統酒店住宿以外，對獨特難忘旅程日益增長的需求。任何有關計劃定必以審慎有序的方式開展，並且以符合品牌定位及回報作為明確目標。

我們正積極考慮轉向更具備「資產效益」*的增長模式，增加合作夥伴關係，並減少直接持有資產。與合適的夥伴合作可加快拓展步伐、分攤風險及維持財務紀律，同時保留適當控制權以保障品牌聲譽。

集團目前經營75家餐廳(包括會所及位於香港的獨立餐廳Primo Posto)，並正致力提升整體餐飲服務，同時亦專注加強健康及養生服務，以提升賓客體驗。

我們的目標是透過逐步改進現有資產的表現，並藉著新發展項目的貢獻及更有效地運用資本，在2035年大幅提升集團的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利。

同時，我們正在加強業務發展、資產及合作夥伴管理、設計，以及最重要的人才、文化和工作模式方面的能力。轉型不僅關乎業務發展方向，更關乎整個企業的營運方式。

* 「資產效益」(asset-right)是一種混合型業務模式，透過提高合作夥伴關係的比重，同時在部分項目中仍保留股權投資

此項策略不但忠於集團傳統，更有助集團在全球奢華酒店業保持長遠的領導地位。我們首先致力實現短期優先項目，包括提升營運效率、控制盈利率、嚴守財務紀律及加強發展科技，為未來持續創造價值的方向奠定基礎。本人深信透過審慎有序地執行政策方針，齊心協力追求至臻完善的服務，香港上海大酒店定能持續為股東創造長遠價值。

3. 發展項目及資產組合

集團在完成歷來最大規模的資本投資計劃後，短期目標將轉為著重於提升及優化現有資產。

年內，倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店持續穩步營運，而集團亦嚴選對現有資產的投資，以提升長遠質素及表現為目標。紐約半島酒店在翻新客房及公共空間後，房租顯著上升，客源亦更趨多元化。

我們持續評估未來發展機遇，並優先考慮財務穩健性、回報門檻及配以合適的策略，務求發展方向與新策略願景保持一致。

4. 財務業績及財務規劃

2025年，本集團的基本財務表現顯著增強。若不計及售出倫敦半島住宅公寓的收益，總計收入按年上升11%，全年總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加560百萬港元，按年上升42%。誠如營運業績回顧所述，業務表現較去年顯著提升，反映營商環境好轉，以及集團嚴謹管理成本的成效。從資產組合角度而言，新資產業務日趨穩定，以及多項現有業務表現持續強勁，均帶動財務表現上揚。

集團持續採取積極主動的財務規劃方針，由管理層定期審視流動資金、資金需求及負債水平，確保財務保持靈活。隨著資產逐步成熟可產生更多現金流，我們將優先提升財務狀況、維持審慎資本配置及創造長遠價值。

我們將繼續審慎監控公司的財務狀況，並持續採取積極的策略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。目前的淨債務與總資產比率為23%，屬於可以接受的水平。

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的計算方式，詳情請參閱財務概論。

截至2025年12月31日止年度，本集團的股東應佔基本盈利為105百萬港元，而2024年則錄得基本虧損176百萬港元。

5. 推動業務發展

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，藉著高效益的全球分銷策略、數碼市場推廣及直接電子商務途徑、旅行社、合作夥伴及其他網上平台帶動銷售。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。

在現有市場或迅速增長的新興市場提升品牌知名度、加強互動及銷售轉換率，仍是銷售及市場推廣團隊的首要核心任務。

2025年，我們按照長遠發展策略整合全球推廣活動及文化項目，持續提升半島品牌的知名度及獨特形象。

集團連續四年推行「半島視界」環球廣告系列，並加入在上海及倫敦拍攝的創新內容，繼續以短片敘事方式展現品牌的兩大特色－業務所屬城市的獨特魅力，以及半島酒店享負盛名的卓越個人化服務。集團繼續推展「半島視界」廣告系列，有助加強品牌在全球市場的知名度，同時保持貫徹如一的品牌形象以及和國際旅客的情感聯繫。

藝術一向是集團市場推廣平台的策略核心元素。我們不但在旗下物業策展活動，更與首屈一指的文化機構合作，為賓客提供沉浸式的藝術體驗，進一步鞏固品牌著重創意、傳承及社區參與的定位。2025年，香港半島酒店再次舉辦備受讚譽的「藝術迴響」計劃，延續自2019年首次舉辦該活動以來，集團為新晉及處於職業生涯中期的藝術家提供的支持。該計劃配合香港藝術週舉辦，展出三項委約作品，其中包括一項與維多利亞與艾爾伯特博物館的重要合作項目。此藝術計劃橫跨集團旗下多項物業，包括在芝加哥半島酒店相關藝術活動，以及在秋天文化季節期間，於伊斯坦堡半島酒店標誌性的鐘樓展示別具視覺效果的裝置藝術作品。

展望未來，集團將持續投資於文化交流活動，而半島酒店計劃亦於2026年香港藝術週期間舉辦全新展覽。相關計劃有助提升集團品牌的文化定位、提升賓客體驗，同時加強集團與業務所在城市的聯繫。

我們的銷售團隊繼續遍訪世界各地，親身與休閒旅遊、企業和會展獎勵旅遊領域的主要旅遊業界合作夥伴交流，並透過加強與PenClub成員的關係、物色新的首選合作夥伴、參與全球各地大型專業展覽、於重點市場及新興市場舉辦專享活動，進一步鞏固品牌知名度及業界夥伴關係網絡。

2025年，半島酒店在數碼發展方面亦取得顯著進展，包括優化半島酒店網站及其他數碼平台設計和用戶體驗。相關措施有助推動集團旗下直接網上平台的多項關鍵指標取得按年大幅增長，包括轉換率、預訂量及收入。此外，透過在Google、Instagram等主要吸納途徑投放更多資源加強向特定群體宣傳，數碼市場推廣的收入及投資回報率亦較去年顯著增加。

6. 風險管理

集團旗下的資產組合遍及世界多個區域，因此需面對多項策略、營運、財務及外部風險。香港上海大酒店的風險管理架構清晰明確、積極主動，並由集團風險委員會監督運作，藉以識別、評估及管理各項主要風險及新興風險。

2025年，本集團持續應對多項挑戰，包括地緣政治緊張局勢，以及網絡安全等領域持續存在的威脅。環境、氣候及社會相關風險已成為集團的重點關注事項，亦被視為公司未來的主要風險之一。集團風險委員會將繼續檢視並加強內部監控措施，以有效管理集團的策略性風險。我們亦將著力加強溝通，提升全體同事對風險管理及內部監控的認知與責任承擔。

7. 培育人才

員工是集團成功落實策略的核心。在年內，管理層持續把員工投入度、領導力發展及繼任規劃列為優先事項，確保集團具備充分能力，迎接下一階段的發展。

在香港上海大酒店新管理層的領導下，確保同事持續獲得充分資訊並保持與員工的溝通，一直是我們人力資源及企業文化團隊的重點工作。本人先後到訪全球各地物業，並參與了各項物業及集團總部舉辦的交流會，以及10月舉辦的全球員工大會，與不同職能的同事交流互動。我們最新的全球員工體驗調查結果亦進一步反映員工踴躍的參與程度，自願參與率達到92%。在受訪員工中，91%表示有意在公司留任超過一年，83%的員工則對香港上海大酒店的前景感到樂觀。集團的自願流失率於2025年下降至13.7%，與員工調查的正面結果相呼應。

為配合本公司的策略方向，人才及文化團隊集中促進人手規劃及科技投資，先後與355名高級管理人員進行繼任規劃討論，並透過集團自行開發的「繼任規劃系統」(Succession Wizard)推行精簡的繼任規劃流程，讓我們得以在人才發展及繼任管理方面採取更為主動積極的管理模式。

在對外方面，我們亦致力提升公司的市場競爭力以吸納頂尖人才。香港上海大酒店自2025年3月更新招聘網站以來，瀏覽網站的活躍用戶增加了70%，求職申請數量亦較去年上升9%。

我們已於曼谷半島酒店及馬尼拉半島酒店順利推出「員工入職中央平台」，進一步推動營運效率及統一管理數據。連同香港營運單位、伊斯坦堡半島酒店及東京半島酒店，該兩家半島酒店已被納入集團的中央員工數據庫，從而實現一致性的數據管理，同時加強資訊共享。此外，倫敦半島酒店亦於2025年第四季展開員工、排班及薪酬系統轉型。倫敦半島酒店目前為集團首個全面採用綜合解決方案的物業，標誌著我們邁向統一平台的重要里程碑，並為未來實現企業層面的報告及人力數據分析奠定基礎。

8. 尊尚傳承

可持續發展為香港上海大酒店長遠策略的重要一環。我們致力以果斷而真誠的態度推進可持續發展工作，同時維持卓越的服務標準。我們須仰賴員工在日常工作中貫徹實踐「尊尚傳承2030願景」。唯有將可持續發展融入業務運作的各個層面，我們方能達成共同目標，因此，我們將提升員工在相關方面的知識和意識。

「尊尚傳承2030願景」繼續圍繞三大發展範疇：賓客、員工及所屬社區，該願景透過不同層面協助集團實踐整體策略，包括：i) 確保我們以負責任的方式發展業務，並充分考慮業務所帶來的影響；ii) 持續為賓客提供最優質的產品及服務；iii) 透過達致國際標準的卓越表現(如「英國建築研究組織建築環境評估法」(BREEAM))，建立具備最佳水平的資產組合；iv) 加強與所屬社區的聯繫。

我們觀察到部分業務所在地區的異常氣候事件越趨頻繁，並關注氣候變化對生態系統、業務營運及人類健康所帶來的風險。本集團將一如以往致力減少本身對環境的影響，並實施措施減緩氣候風險，採取積極的氣候行動，推動業務邁向低碳未來。相關措施包括繼續探索進一步節能措施及採用可再生能源的機遇。其中，馬尼拉半島酒店於2025年加入另外三間酒店，實現使用100%可再生能源電力。我們的發展路徑旨在實現能源節約及碳排放減量，致力於建築物的生命週期、技術成熟度及財務可行性之間取得平衡，以確保維持高質素的資產組合。

社區工作對集團言亦至為重要。集團於多個營運城市發生重大事故後作出貢獻，包括在2023年土耳其發生地震後推行「點燃希望」計劃、為洛杉磯山火展開洛杉磯「點燃希望」行動、支援香港大埔火災受影響的人士，以及領導團隊於10月香港上海大酒店領導會議舉辦期間參與義工服務等，詳情請參閱企業責任及可持續發展報告。

9. 展望

展望未來，管理層仍抱持審慎樂觀態度。多個主要市場的奢華旅遊需求持續復甦，而且根據麥肯錫「旅遊業的未來」研究顯示，儘管地緣政治及宏觀經濟仍欠明朗，市場需求仍將持續增長。

集團以適度謹慎的信心踏入2026年，憑藉本身在全球的品牌實力和嚴謹的成本管理，以及持續投資於為國際旅客及本地社群提供引人入勝的體驗。儘管各個地區的營商環境不盡相同，但初步跡象顯示，真正地道、個人化及富文化色彩的豪華酒店服務一直備受青睞。

地緣政治持續緊張，加上長途旅遊復甦步伐較慢的影響，2026年初大中華地區的市場需求料將出現不均衡的情況。香港的長途休閒旅遊市場趨勢好轉，而且未來將舉辦更多活動盛事，因而可望受惠其中，惟尤其來自深圳等地對本地消費的競爭料將持續。上海憑藉強大的客房收入基礎及品牌知名度，預期可保持穩定的本地商務及休閒業務。王府半島酒店可能仍要面對國際市場環境疲弱所帶來的影響，幸而，憑藉堅實的外交及藝術文化定位，預期將繼續成為其獨特優勢。

東京半島酒店預期將繼續成為表現最佳的酒店，主要是受惠於酒店的國際需求穩定、舉辦備受矚目的活動，以及品牌推廣計劃效果強大。曼谷半島酒店或需持續面對競爭壓力及宏觀因素導致的市場波動，但當地市場對健康養生、婚宴及本地體驗的需求，預期應可抵銷相關挑戰。馬尼拉半島酒店受惠於本地及區內殷切的市場需求，有望維持增長趨勢。

位於倫敦及伊斯坦堡的兩間新旗艦酒店繼續提升品牌知名度，歐洲業務在2026年可望迎來富有成果的發展。我們對倫敦半島酒店的業務前景感到樂觀，並相信巴黎半島酒店業務踏入新一年發展態勢良好，預期將保持增長動力。伊斯坦堡半島酒店的業績表現將繼續受地緣政治發展及通脹壓力所影響，然而，酒店迷人的海濱度假體驗定將繼續受到休閒旅客及本地賓客的青睞。

美國業務組合預期將繼續為集團帶來穩定的業務需求及品牌知名度，並受惠於穩健的本地旅遊市場。紐約半島酒店業務於2026年將繼續受惠於酒店翻新後所帶來的效益。鵝園高爾夫球會及相關的半島特色活動，預計將繼續成為帶來贊助及品牌建立的主要動力來源，進一步鞏固集團在北美市場以至全球的生活品味品牌定位。

在集團整體業務組合中，我們將繼續專注於盈利增長，著重房租管控、營運效率，以及突顯各項物業的獨特定位。2026年的投資計劃包括為旗艦物業提升設施、數碼轉型及可持續發展計劃。與此同時，我們銳意培養人才，而維持積極穩定且足以提供非凡賓客體驗的員工團隊，仍然是集團的首要重點。

鑒於核心住宅及零售資產的需求穩定，旅客對山頂等旗艦地標的興趣濃厚，加上商品零售與體驗式時尚生活平台持續增長，預期整體商用物業組合的表現將繼續保持堅韌。

整體而言，預期2026年將是穩步向前的一年。憑藉集團享譽世界的品牌優勢、由來已久的優良傳統、對尊尚傳承的不懈追求，本人深信我們一如以往具備優良條件，從容應對瞬息萬變的市場環境，把握本公司未來的增長機遇。

胡偉成

2026年3月18日

營運業績回顧

半島酒店

平均可出租客房收入(港元)	2025	2024
大中華地區	2,644	2,448
歐洲	7,151	6,282
美國	5,394	4,777
亞洲地區(不包括大中華地區)	2,624	2,206

平均房租(港元)	2025	2024
大中華地區	4,053	4,257
歐洲	12,584	12,122
美國	7,889	7,353
亞洲地區(不包括大中華地區)	3,958	3,757

出租率(%)	客房數目	2025	2024
大中華地區	765	65	58
歐洲	567	57	52
美國	751	68	65
亞洲地區(不包括大中華地區)	1,023	66	59

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。

1. 酒店分部

2025年，集團旗下半島酒店分部於全球的業務整體穩健向好，集團旗下主要市場的客房需求穩定，加上倫敦及伊斯坦堡兩間新建酒店的營運漸趨穩定順暢，進一步提升了集團品牌知名度。管理團隊專注為賓客締造細緻入微的個人化入住體驗、加強餐飲選擇和服務質素，並藉著不斷翻新和微調項目以提升現有資產價值。

大中華地區

受惠於入境旅遊需求復甦，以及內地擴大免簽證旅遊政策，大中華地區業務表現保持穩定。區內消費者對奢侈品消費的價格仍較為敏感，惟國際長途客源(特別是來自中東及俄羅斯的旅客)有助帶動收入增長。區內三間半島酒店於客房及宴會業務方面均錄得理想業績，但由於消費者開支趨於審慎，餐飲業務表現仍稍為遜色。

在**香港半島酒店**方面，由於北上大灣區消費形成了競爭，加上本地消費者收緊開支，餐飲業務表現持續疲弱。儘管奢華品牌零售市道疲軟，旗下零售商場的整體表現仍大致穩定。**上海半島酒店**下半年受惠於免簽政策，加上大型活動陸續恢復，業務表現向好，而成本控制措施亦有助提升利潤。**王府半島酒店**在年初，受到長途航線旅客需求低迷及中美地緣政治緊張局勢影響，酒店業務需求轉弱，其後多國元首率團訪華，加上家庭遊旅客業務轉趨強勁，帶動了旺季期間的客房出租率及房租水平，令業績得以改善。儘管奢華品牌零售市道疲弱，旗下零售商場的整體表現大致穩定。

歐洲

歐洲地區業務表現穩健，客房及宴會業務增長動力強勁，主要受惠於酒店榮獲多項殊榮，帶動品牌知名度持續提升；同時，倫敦及伊斯坦堡兩間新建酒店亦得益於良好的宣傳效果，進一步鞏固其市場定位。儘管酒店業價格競爭持續帶來挑戰，集團憑藉精準的定價策略、煥然一新的餐飲概念，以及不斷推出新的品牌推廣策略，令歐洲業務的收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利得以保持增長。

面對市場價格壓力，**倫敦半島酒店**憑藉更高效的成本結構，實現利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利按年增長；布魯克蘭高級餐廳連續榮獲米芝蓮二星評級，以及供應時尚麵食的「小青花」酒吧和「Soleil by Claude」等夏季限定等全新餐飲概念，亦進一步提升酒店的餐飲定位，帶動餐飲業務表現。同時，透過策劃一系列主題活動，酒店作為古董車及超級跑車愛好者匯聚地的聲譽亦持續提升。**巴黎半島酒店**2025年的餐飲業績表現彪炳，並在成本控制得宜下錄得極佳成績；**伊斯坦堡半島酒店**積極應對地緣政治局勢及多次地震的衝擊，穩步拓展當地業務，多次舉辦海濱盛事及名流婚宴，並添置PEN1豪華遊艇提供尊享的海上接送體驗，賓客更可飽覽博斯普魯斯海峽美景，享受卓爾不凡的遊艇服務。

美國

美國當地旅遊業暢旺，各大城市的團體業務和休閒旅遊需求穩定，加上**紐約半島酒店**經翻新後錄得業務回升，帶動美國業務組合按年取得穩健增長。儘管物業稅項負債增幅出乎意料，但**芝加哥半島酒店**仍憑藉團體業務及品牌優勢，維持強勁的業績表現。**比華利山半島酒店**受惠於短途旅客的穩定需求，同時得益於來自中東地區醫療旅遊的長住需求，客房業務表現非常出色，各類大型活動及季節限定的臨時概念店亦帶動了餐飲業務。

亞洲地區(不包括大中華地區)

其他亞洲地區的業績按年上升，主要原因是定價策略精準、宴會及婚宴業務強勁，以及區內的活動策劃成功。日本入境旅遊需求殷切，加上櫻花季節效應、國際團體業務、家紋藝術裝置和日本駕駛體驗之旅等活動，令**東京半島酒店**的業績創下歷史新高。該酒店計劃於2026年翻新，包括提升客房科技設備、客房、餐飲食肆及公共區域。**曼谷半島酒店**雖然受到邊境關閉、地震及全國哀悼等因素影響，但業務表現依然強韌，而**馬尼拉半島酒店**在團體業務及穩健的國內需求帶動下，客房出租率及平均可出租客房收入均有所提升，推動業績取得增長。

2. 商用物業分部

	2025		2024	
	出租率 (%)	每平方呎 每月平均 租金 (港元)	出租率 (%)	每平方呎 每月平均 租金 (港元)
住宅	94	46	91	44
商場	88	64	85	61
辦公室	80	54	91	52

商用物業業務持續為集團帶來穩定的盈利基礎。在2025年，儘管部分地區的營商市道疲弱，但集團旗下零售物業表現仍保持穩健。香港黃金地段的辦公室市場持續有大量全新而優質的辦公室供應，業主因而面對更具挑戰性的市場環境。

淺水灣影灣園的租賃業務活躍，出租率有所上升，全年業績穩健。零售商場優化租戶組合，並持續翻新場地，有助鞏固市場定位，提升訪客流量。

山頂凌霄閣推出全新體驗，山頂纜車套票銷情理想，加上有多間高端零售及餐飲租戶進駐，令訪客人數錄得顯著增長。鑒於香港黃金地段辦公室市場持續有大量全新而優質的辦公室供應，**聖約翰大廈**在2025年的市場環境較為疲弱。

自2026年1月15日起，集團結束對越南**The Landmark**的管理，我們謹此感謝合作夥伴、董事局及全體員工多年來貢獻良多，使項目取得卓越成就。

位於巴黎的**21 Avenue Kléber**物業，期內維持全部租出。

3. 山頂纜車、零售及其他業務分部

本分部全年業績表現強勁，其中，**山頂纜車**業務繼續成為主要收益來源。集團與迪士尼、泡泡瑪特的品牌合作圓滿成功，帶動訪客流量上升，推高業務收入，而各項成本效益措施亦有助本分部之收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利取得強勁增長。

位於香港國際機場的**半島精品店**經翻新後重新開業，以及推出全新的「香港紀念品」系列，令**半島商品**的業務收入按年錄得增長。中秋節與連卡佛合作的計劃，以及推出皮具、威士忌等全新品味生活系列產品，亦成為了業務亮點。

鵝園高爾夫球會調整定價策略，加強合作夥伴關係，並推出網上預訂平台，帶動業績表現強勁。於8月份舉辦的重點特色活動「鵝園名車會」繼續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，年內因管理費上調，業務收入按年上升。

此外，集團首個獨立餐廳品牌**Primo Posto**已正式開業，標誌著集團旗下餐飲業務拓展獨立門店的重要里程碑。

載列於本公告之財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之核數師畢馬威會計師事務所審閱。載列於業績初步公告中本集團截至2025年12月31日止年度的數字已經由畢馬威會計師事務所與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對一致。根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港監證聘約準則，畢馬威會計師事務所所進行的工作並不構成核數、審閱或其他監證聘約，因此畢馬威會計師事務所並無對此業績初步公告發表任何保證。

財務概論

截至2025年12月31日止年度，本集團的綜合收入及綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利(除非經常性費用)分別為7,978百萬港元及1,731百萬港元。上述業績包括來自售出倫敦半島住宅公寓的貢獻，年內本集團額外售出一套倫敦半島住宅公寓，售價為395百萬港元，而2024年則售出七套住宅公寓，售價為3,452百萬港元。

如不包括住宅銷售，本集團所有核心業務分部均錄得增長。營運收入及營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別按年增加11%及43%至7,583百萬港元及1,723百萬港元。上述營運表現改善主要受惠於酒店業務整體表現強勁，其中紐約半島酒店於完成重大裝修工程後業績顯著提升，而東京半島酒店及倫敦半島酒店的穩健貢獻亦為酒店業務帶來支持。商用物業分部亦表現理想，受惠於淺水灣住宅租賃需求持續，以及山頂綜合項目客流量增加及租戶組合優化，帶動穩健增長。

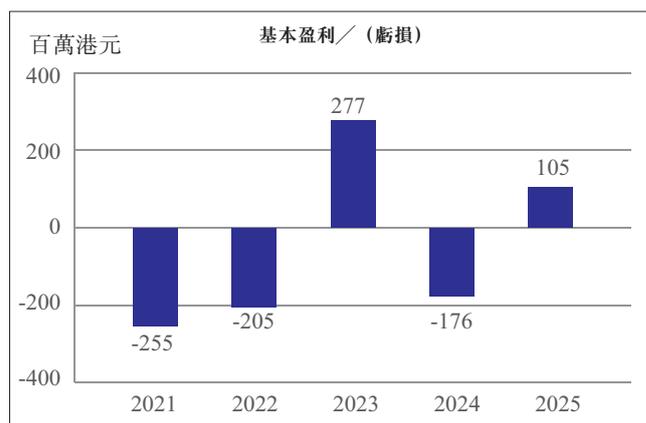
由於營運表現改善，本集團於年內恢復盈利。整體而言，本集團錄得股東應佔盈利320百萬港元，而2024年則錄得虧損943百萬港元。如不包括非經常性及非營業項目，本集團的基本盈利為105百萬港元，較2024年的基本虧損176百萬港元增長281百萬港元達致轉虧為盈。

本集團於2025年12月31日的財務狀況保持穩定，股東應佔淨資產為360億港元。年內，本集團產生的營運現金流量為1,883百萬港元(2024年：4,391百萬港元)，主要由於售出倫敦半島住宅公寓所得款項減少所致。因此，在扣除資本支出、利息付款及股息後，本集團產生的淨現金流入為250百萬港元(2024年：2,239百萬港元)。於2025年12月31日，本集團的淨債務為127億港元，淨債務與總資產比率為23%(2024年：125億港元及23%)。

本集團的基本盈利或虧損

本集團的營運業績主要來自營運豪華酒店、租售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及減值撥備。

基本盈利
105 百萬港元



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、減值撥備及其他非經常性項目的除稅後影響。

截至2025年12月31日止年度，本集團的股東應佔基本盈利為105百萬港元，而2024年則錄得基本虧損176百萬港元。

本集團基本盈利／(虧損)與股東應佔盈利／(虧損)的對賬表如下：

百萬港元	2025	2024
基本盈利／(虧損)	105	(176)
增加：		
重估投資物業產生的收益／(虧損) [#]	288	(582)
扣除非控股股東權益後的減值撥備	—	(106)
其他非經常性費用 ^{△△}	(73)	(79)
股東應佔盈利／(虧損)	320	(943)

[#] 包括本集團應佔上海半島酒店購物商場重新估值變動，扣除稅項及非控股股東權益

^{△△} 其他非經常性費用與本集團的經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。2025年，該等費用主要涉及結束越南合資公司及終止日本商品業務。2024年，該等金額主要為倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的開業前費用及項目費用。開業前費用指本集團旗下新酒店的團隊於開業前產生的招聘、薪酬、市場推廣及行政開支。2024年，儘管兩間酒店已投入營運，但本集團仍需繼續聘用項目團隊進行跟進工程，包括驗收、修整和最終賬目的計算工作

損益表

下表概述本集團股東應佔盈利／(虧損)的主要部分。該表應與載於本財務概論的評註一併閱讀。

百萬港元	2025/2024		
	2025	2024	有利／(不利)變動
收入			
－業務	7,583	6,838	11%
－住宅銷售	395	3,452	(89%)
總收入	7,978	10,290	(22%)
經營成本			
－業務	(5,860)	(5,631)	(4%)
－住宅銷售	(387)	(3,134)	88%
除非經常性費用的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,731	1,525	14%
開業前、項目及其他非經常性費用	(56)	(79)	29%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,675	1,446	16%
折舊及攤銷	(714)	(686)	(4%)
淨融資費用	(676)	(754)	10%
應佔合資公司業績	(84)	(92)	9%
應佔聯營公司業績	10	(16)	不適用
投資物業公允價值增值／(減值)	287	(569)	不適用
仰光半島酒店發展項目的減值撥備	－	(158)	不適用
稅項	(183)	(164)	(12%)
本年度盈利／(虧損)	315	(993)	不適用
非控股股東權益	5	50	(90%)
股東應佔盈利／(虧損)	320	(943)	不適用

淨融資費用減少是由於本集團的平均貸款利率下降所致。

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	2025	2024	2025/2024 變動
本年度盈利／(虧損)	315	(993)	不適用
扣除稅項後本年度其他全面收入			
－換算海外業務財務報表產生的 匯兌差額	503	146	245%
－現金流量對沖淨額變動	(115)	(60)	(92%)
－重新計算既定收益退休金承擔 淨額	1	1	－
本年度全面收入總額	389	87	347%
	704	(906)	不適用
全面收入總額歸屬：			
本公司股東	709	(856)	不適用
非控股股東權益	(5)	(50)	(90%)
	704	(906)	不適用

於截至2025年12月31日止年度，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503百萬港元。

本集團使用利率掉期及交叉貨幣利率掉期作為現金流量對沖工具。年內，主要由於市場利率下降，相關金融工具的公允價值減值，因而確認對沖儲備的負向變動115百萬港元。

整體而言，本集團於2025年的其他全面收入為389百萬港元，較2024年的87百萬港元增長347%。

計及本年度盈利315百萬港元，本集團的全面收入總額達704百萬港元，實現轉虧為盈，而2024年的全面收入總額為負值，達906百萬港元。

收入

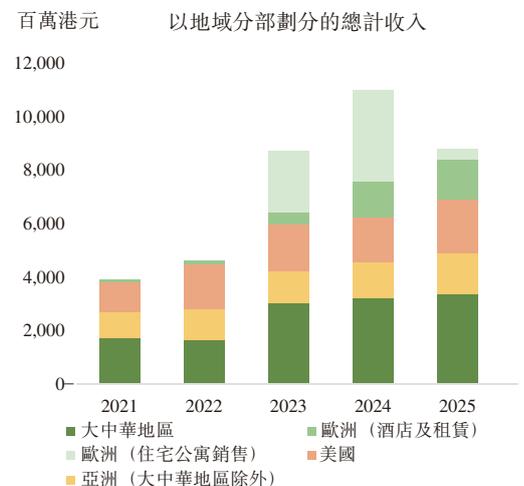
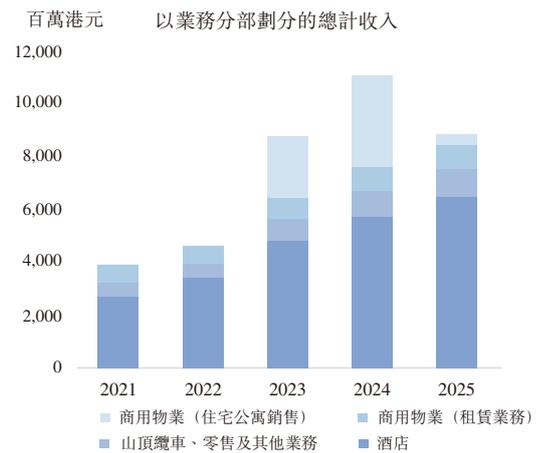
本集團的酒店收入來自集團旗下位於大中華地區、歐洲、美國及亞洲(大中華地區除外)的12間半島品牌的豪華酒店，其中兩間由本集團的聯營公司持有，兩間由本集團的合資公司持有。除了酒店分部外，本集團亦營運商用物業分部，從事開發及租售豪華住宅公寓，並於亞洲和歐洲的市中心黃金地段出租辦公室及零售物業。本集團第三個業務分部從事山頂纜車營運、零售及其他服務，包括營運鵝園高爾夫球會。

本集團2025年的綜合收入為7,978百萬港元。如撇除倫敦半島住宅公寓銷售收入，綜合收入增加11%至7,583百萬港元。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)合計8,389百萬港元，較2024年增加11%。

以業務分部及地域分部劃分的本集團總收入(包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額)概要載於下頁圖表。

綜合收入	7,978百萬港元 ↓ 22%
	7,583百萬港元* ↑ 11%
酒店	5,630百萬港元 ↑ 13%
商用物業	1,324百萬港元 ↓ 69%
	929百萬港元* ↑ 5%
山頂纜車、零售及其他業務	1,024百萬港元 ↑ 6%

* 不包括倫敦半島住宅公寓銷售收入



以業務分部劃分的收入

百萬港元	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	5,630	806	6,436	4,980	701	5,681	13%
商用物業(租賃)	929	-	929	888	-	888	5%
山頂纜車、零售及其他業務	1,024	-	1,024	970	-	970	6%
	7,583	806	8,389	6,838	701	7,539	11%
商用物業(住宅公寓銷售)	395	-	395	3,452	-	3,452	(89%)
	7,978	806	8,784	10,290	701	10,991	(20%)

以地域分部劃分的收入

百萬港元	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	3,069	246	3,315	2,932	229	3,161	5%
歐洲(酒店及租賃)	1,092	417	1,509	974	346	1,320	14%
美國	1,867	143	2,010	1,567	126	1,693	19%
亞洲(大中華地區除外)	1,555	-	1,555	1,365	-	1,365	14%
	7,583	806	8,389	6,838	701	7,539	11%
歐洲(住宅公寓銷售)	395	-	395	3,452	-	3,452	(89%)
	7,978	806	8,784	10,290	701	10,991	(20%)

本集團的總計收入主要來自酒店分部。2025年，酒店業務於大部分物業均錄得顯著業績改善。其中，紐約半島酒店翻新過後的業績反彈、倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店業務持續穩健並逐步增長，以及東京半島酒店於年內業務暢旺，均為分部業績帶來裨益。整體而言，酒店分部的總計收入增加13%至6,436百萬港元。

商用物業分部收入為1,324百萬港元。如撇除倫敦半島住宅公寓銷售收入，該分部的收入則增長5%至929百萬港元(2024年：888百萬港元)，主要受惠於淺水灣的出租率回升及凌霄閣租戶組合優化，惟部分被聖約翰大廈市場需求轉弱所抵銷。越南The Landmark的收入亦有所下跌，原因是該合資公司已接近其於2026年1月中旬的合作屆滿期。

2025年，本集團額外售出一套倫敦半島住宅公寓(2024年：七套)。

山頂纜車、零售及其他業務分部的收入增加6%至1,024百萬港元(2024年：970百萬港元)，主要受惠於山頂纜車及鵝園高爾夫球會業務興旺。

經營成本(包括開業前，項目費用及其他非經常性費用)

下表概述本集團經營成本的主要部分。

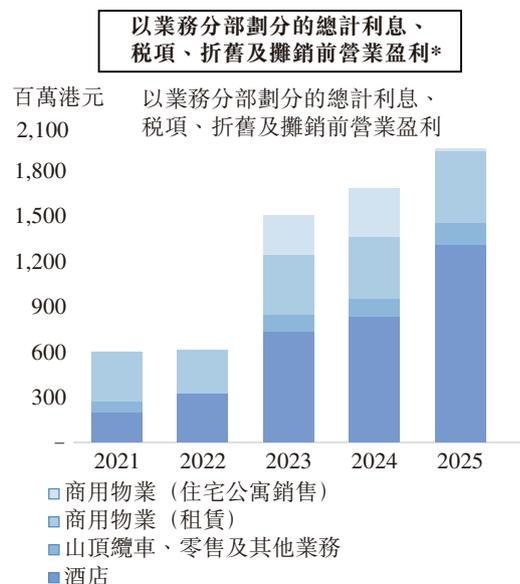
百萬港元	2025	2024	2025/2024 變動 有利/(不利)
員工薪酬及相關費用	2,951	2,749	(7%)
銷貨成本	519	509	(2%)
已售半島住宅公寓的成本	378	3,086	88%
租金及水電	532	524	(2%)
廣告及推廣	243	314	23%
信用卡及客房佣金	329	296	(11%)
賓客用品及洗衣費用	273	279	2%
資訊科技及電訊費用	96	121	21%
物業保養及保險	307	328	6%
其他營業費用	675	638	(6%)
	6,303	8,844	29%
代表：			
經營成本	5,860	5,631	(4%)
已售半島住宅公寓的成本(包括代理費)	387	3,134	88%
開業前、項目及其他非經常性費用	56	79	29%
	6,303	8,844	29%

於本年度，本集團的成本減少29%至6,303百萬港元。如不包括倫敦半島住宅公寓的銷貨成本以及開業前，項目費用及其他非經常性費用，經營成本增加4%至5,860百萬港元，而同期收入則增加11%。財務表現有所增強，反映本集團持續致力於卓越的營運表現及嚴謹的成本管理。

員工薪酬依然是本集團營業費用的主要部分，反映奢華酒店的服務密集型性質。年內員工薪酬增加，主要由於年度通脹調整所致。於2025年12月31日，本集團的全職員工人數維持大致穩定，為7,768名(2024年：7,836名)。

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。



* 不包括開業前、項目及其他非經常性費用。

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	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	1,113	162	1,275	695	118	813	57%
商用物業(租賃)	468	-	468	398	-	398	18%
山頂纜車、零售及其他業務	142	-	142	114	-	114	25%
	<u>1,723</u>	<u>162</u>	<u>1,885</u>	<u>1,207</u>	<u>118</u>	<u>1,325</u>	42%
商用物業(住宅公寓銷售)	8	-	8	318	-	318	(97%)
	<u>1,731</u>	<u>162</u>	<u>1,893</u>	<u>1,525</u>	<u>118</u>	<u>1,643</u>	15%

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	2025			2024			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	變動
大中華地區	989	74	1,063	802	65	867	23%
歐洲(酒店及租賃)	201	58	259	90	32	122	112%
美國	224	30	254	95	21	116	119%
亞洲(大中華地區除外)	309	-	309	220	-	220	40%
	1,723	162	1,885	1,207	118	1,325	42%
歐洲(住宅公寓銷售)	8	-	8	318	-	318	(97%)
	1,731	162	1,893	1,525	118	1,643	15%

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率*

	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	20%	20%	20%	14%	17%	14%
商用物業(酒店及租賃)	50%	-	50%	45%	-	45%
商用物業(住宅公寓銷售)	2%	-	2%	9%	-	9%
山頂纜車、零售及其他業務	14%	-	14%	12%	-	12%
整體利息、稅項、折舊及攤銷前 營業盈利率*	22%	20%	22%	15%	17%	15%
地域						
大中華地區	32%	30%	32%	27%	28%	27%
歐洲(酒店及租賃)	18%	14%	17%	9%	9%	9%
歐洲(住宅公寓銷售)	2%	-	2%	9%	-	9%
美國	12%	21%	13%	6%	17%	7%
亞洲(大中華地區除外)	20%	-	20%	16%	-	16%

* 不包括開業前及項目費用及其他非經常性費用

本集團於2025年錄得總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利1,893百萬港元。如不包括售出倫敦半島住宅公寓的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利貢獻，本集團之總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利按年上升42%至1,885百萬港元，而2024年則為1,325百萬港元。

本集團不同業務分部及不同地域的營運擁有不同的成本基準。大多數分部錄得利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率上升，反映本集團成功執行業務策略，並審慎管理成本效益。

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、商場及毗鄰半島酒店的住宅公寓組成。年內並無出售任何公寓單位，而於2025年末，上海外灘半島酒店有限公司擁有餘下七間(2024年：七間)持作出售的公寓單位。

本集團亦透過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。

本集團應佔該等酒店的虧損淨額為84百萬港元(2024年：92百萬港元)。

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。本集團應佔該等酒店的盈利淨額為10百萬港元(2024年：虧損16百萬港元)。

投資物業公允價值變動

本集團的投資物業已於2025年12月31日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。未變現重估收益為287百萬港元(2024年：虧損569百萬港元)，主要由於淺水灣綜合項目及山頂凌霄閣的評估市值回升。

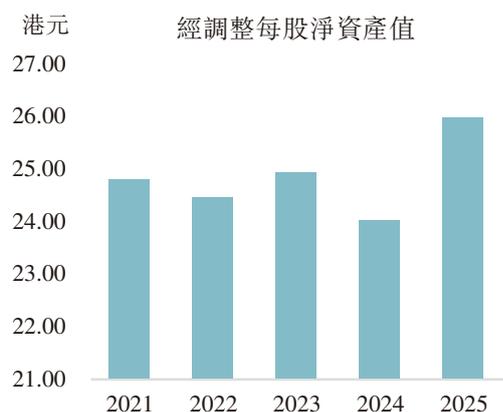
本集團的經調整淨資產值

在綜合財務狀況表中，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。

因此，本集團已委託獨立第三方估算集團酒店及高爾夫球場於2025年12月31日的公允價值。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20%，達至43,307百萬港元。

經調整資產淨值

43,307百萬港元 ↑ 8%



百萬港元	2025	2024
股東應佔淨資產值	36,110	35,401
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值*	7,197	4,632
經調整股東應佔淨資產	43,307	40,033
經審核每股淨資產 (港元)	21.66	21.24
經調整每股淨資產 (港元)	25.98	24.01

* 扣減相關遞延稅項及非控股股東權益

財務狀況表

本集團資產及負債的主要部分載於下表。正如下表所示，本集團於2025年12月31日的財務狀況仍然穩定，股東資金達36,110百萬港元，即每股價值為21.66港元。

百萬港元	2025	2024	2025/2024變動 增加／(減少)
固定資產	49,065	47,864	3%
供出售的持有物業	1,229	1,472	(17%)
其他長期資產	3,000	2,838	6%
衍生金融工具	32	166	(81%)
銀行存款及現金	762	895	(15%)
其他資產	963	941	2%
	55,051	54,176	2%
帶利息貸款	(13,455)	(13,389)	(0%)
租賃負債	(2,671)	(2,612)	(2%)
其他負債	(2,767)	(2,729)	(1%)
	(18,893)	(18,730)	(1%)
淨資產	36,158	35,446	2%
代表：			
股東資金	36,110	35,401	2%
非控股股東權益	48	45	7%
權益總額	36,158	35,446	2%

酒店、商用及其他物業概述

本集團於大中華地區、歐洲、美國及亞洲(大中華地區除外)擁有12間半島酒店，並在美國額外擁有一間酒店及一個高爾夫球場。除上述物業外，本集團擁有住宅公寓、辦公室大樓及商用物業作出租用途。

本集團的酒店物業及投資物業乃根據相關會計準則規定的不同會計政策處理。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，而投資物業(包括酒店內的商場及辦公室)則按獨立估值師所評估的公允價值列賬。為了提供有關本集團物業的公允價值的額外資訊予本財務報告使用者，我們已委聘獨立估值師對酒店物業及高爾夫球場進行於2025年12月31日的估值。

本集團的酒店、商用及其他物業於2025年12月31日的賬面價值與公允價值的概要，載於以下列表。

	2025 集團權益	2025				2024	
		物業的100%價值(百萬港元)				公允價值 估值	賬面值
		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%	12,196	9,700	12,303	9,757		
王府半島酒店	76.6% [△]	846	839	940	909		
上海半島酒店 [#]	50%	2,674	1,878	2,584	1,864		
倫敦半島酒店	100%	11,564	8,214	7,967	7,646		
伊斯坦堡半島酒店 [#]	50%	2,349	1,916	1,890	1,890		
巴黎半島酒店 [#]	20%	4,917	3,957	4,297	3,617		
紐約半島酒店	100%	2,270	1,925	2,200	1,873		
芝加哥半島酒店	100%	1,239	941	1,231	961		
比華利山半島酒店 [#]	20%	2,838	301	2,796	265		
東京半島酒店	100%	1,491	872	1,294	879		
曼谷半島酒店	100%	703	599	648	555		
馬尼拉半島酒店	77.4%	51	20	35	19		
		43,138	31,162	38,185	30,235		
商用物業							
淺水灣綜合項目	100%	18,408	18,408	18,005	18,005		
山頂凌霄閣	100%	1,747	1,747	1,487	1,487		
聖約翰大廈	100%	991	991	1,080	1,080		
上海半島住宅公寓	100%	375	375	355	355		
21 avenue Kléber	100%	739	739	651	651		
The Landmark	70% ^{△△}	-	-	9	9		
		22,260	22,260	21,587	21,587		
其他物業							
鵝園高爾夫球會及空置土地	100%	284	281	282	271		
位於泰國的空置土地	100%	108	108	93	93		
其他持作自用物業	100%	320	167	361	177		
		712	556	736	541		
發展中物業							
仰光半島酒店	70%	不適用	-	不適用	-		
		不適用	-	不適用	-		
總市值／賬面值		66,110	53,978	60,508	52,363		

* 包括酒店內的商場及辦公室

△ 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

△△ 本集團擁有The Landmark 50%的經濟權益，待2026年合作期屆滿後，權益歸越南夥伴所擁有。於2026年1月15日，合作期屆滿，本集團已終止對該物業的管理

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套半島住宅公寓。於2025年末，本集團共售出18套住宅公寓(2024年：17套)。

於2025年12月31日，供出售的持有物業代表餘下六套尚未出售的住宅公寓的成本。

下表載列倫敦半島住宅公寓之銷售收益，以及2025年期間供出售的持有物業之變動。

倫敦半島住宅公寓之銷售收益

百萬港元	2025	2024
出售所得款項	395	3,452
已售住宅公寓的成本	(378)	(3,086)
直接銷售成本	(9)	(48)
出售倫敦半島住宅公寓的稅前盈利	<u>8</u>	<u>318</u>

供出售的持有物業之變動

百萬港元	2025	2024
於1月1日	1,472	4,382
匯兌調整	111	(5)
增置	24	181
已售存貨成本	(378)	(3,086)
於12月31日	<u>1,229</u>	<u>1,472</u>

其他長期資產

其他長期資產於2025年12月31日為3,000百萬港元(2024年：2,838百萬港元)，主要包括本集團於上海半島酒店的50%權益，本集團於比華利山半島酒店的20%權益及經營權價值，本集團於巴黎半島酒店的20%權益及經營權價值，以及本集團於伊斯坦堡半島酒店的50%權益及其商標價值。

衍生金融工具

衍生金融工具主要指本集團與金融機構訂立的作對沖用途的利率掉期及交叉貨幣利率掉期合約的公允價值。根據利率掉期安排，本集團獲得浮動利息收入並支付固定利息支出。根據交叉貨幣利率掉期安排，本集團交換以不同貨幣為單位的本金及利息付款。

銀行存款及現金和帶利息貸款

本集團之銀行存款及現金和帶利息貸款於2025年12月31日分別為762百萬港元(2024年：895百萬港元)和13,455百萬港元(2024年：13,389百萬港元)，導致淨借貸12,693百萬港元(2024年：12,494百萬港元)。

現金流量

於截至2025年12月31日止年度，本集團從營運產生的現金流入(扣除稅項、現有資產的資本開支及酒店租賃付款後)達839百萬港元，高於2024年的496百萬港元。此外，出售一間倫敦半島住宅公寓的所得款項為395百萬港元，而2024年出售七間住宅公寓的所得款項為3,452百萬港元。

如包括出售倫敦半島住宅公寓所得款項，並在計入項目及相關費用的資本開支、利息及股息支付及其他款項後，本集團之淨現金流入為250百萬港元(2024年：2,239百萬港元)。淨現金流入減少，主要由於倫敦半島住宅公寓銷量較去年有所減少。

下表概述本集團於截至2025年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2025	2024
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (除開業前及項目費用及住宅銷售)	1,723	1,207
稅項支付	(156)	(173)
營運資金變動(不包括與倫敦半島住宅公寓 相關之營運資金變動)	(79)	(16)
現有資產的正常資本開支(不包括項目)	(460)	(360)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	1,028	658
現有營運應佔租賃付款	(189)	(162)
	839	496
出售倫敦半島住宅公寓所得款項	395	3,452
來自營運的淨現金流入	1,234	3,948
項目相關現金流量		
倫敦半島酒店綜合項目的資本開支及一間合資公司 的資本注資(伊斯坦堡半島酒店)	(407)	(633)
紐約半島酒店龐大翻新工程的資本開支 開業前及項目費用	(27)	(289)
	-	(79)
項目的現金流出	(434)	(1,001)
扣除股息及其他付款前的淨現金流入	800	2,947
支付股息予本公司股東	-	(22)
支付股息予非控股股東	(4)	(6)
淨利息支付	(558)	(685)
其他收款	12	5
扣除融資前淨現金流入	250	2,239

資本承擔

本集團於2025年12月31日的總資本承擔於下表概述。

百萬港元	2025			2024		
	已訂約	惟未訂約	總計	已訂約	惟未訂約	總計
資本承擔：						
現有物業	86	417	503	112	561	673
新項目	18	329	347	75	320	395
	104	746	850	187	881	1,068
本集團應佔的合資 公司及聯營公司 資本承擔	1	71	72	31	50	81
	105	817	922	218	931	1,149

本集團於2025年12月31日尚未提取承諾信貸及銀行存款為27億港元(2024年：37億港元)。董事認為本集團能夠應付以上的資本承擔以及業務的營運資金需求。

資本及庫務管理

本集團在日常業務過程中面對流動資金、外匯、利率及信貸風險，對此已制訂應對該等風險的政策及程序。

本集團在香港總部集中管理其庫務活動，定期檢討其資本架構，並積極監察當期及預期流動資金要求，確保有充裕資金償付其負債及承擔。本集團亦從主要金融機構取得充足的承諾借貸融資，確保資金能償付未來財務負債，並為本集團的增長及發展提供資金。本集團採取集中化策略，將承諾借貸融資集中於香港總部。

本集團已設立流動資金架構，使全球現金結餘可有效率地匯集到總部，以便有策略地管理現金。

於2025年12月31日，本集團已獲日本格付研究所和格付投資情報株式會社頒發長期外幣和本幣計價債務的A級信用評級。

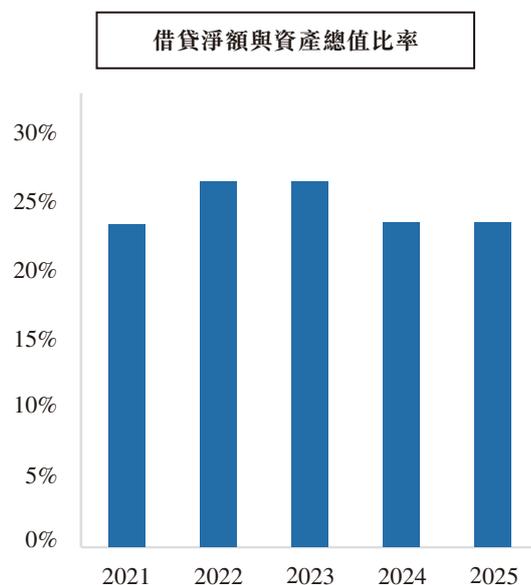
流動資金及融資

我們積極管理集團的流動資金及再融資風險，確保有充裕資金支付資本承擔，避免業務波動。

於2025年12月31日，本集團分別有33%及22%的承諾融資被分類為綠色貸款及可持續發展表現掛鈎貸款。本集團致力將環境、社會及管治元素融入我們的業務及融資策略。

集團根據借貸淨額與資產總值比率監察資本架構。有關借貸淨額乃指帶利息貸款減去銀行存款及現金。本集團以現金利息保障倍數及資金供應情況監控其流動資金。

借貸總額於2025年維持穩定，為135億港元(2024年：134億港元)，主要是由於不利的外匯波動導致非港元債務抵銷了現金收入所致。綜合淨債務由2024年的125億港元輕微上升至127億港元。於2025年12月31日，本集團的未動用承諾信貸為20億港元。本集團的借貸淨額與資產總值比率較2024年維持穩定於23%。



本集團於年內發行首筆私募武士債券，金額為160億日圓(796百萬港元)，期限最長達6年，成為香港首家發行此類債券的酒店業公司*。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。

本集團亦透過與9家銀行合作，成功為其425百萬英鎊的綠色銀團貸款進行再融資，新到期限為3年。本年度平均債務到期期限由1.7年略增至1.9年。

2025年淨利息支付減少至558百萬港元(2024年：685百萬港元)，主要由於有利的再融資，以及透過使用交叉貨幣掉期將部分英鎊債務轉換為港元，從而優化債務貨幣組合所致。按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去租賃付款除以淨利息支付計算之現金利息保障倍數改善至2.7倍，而2024年則為1.9倍。

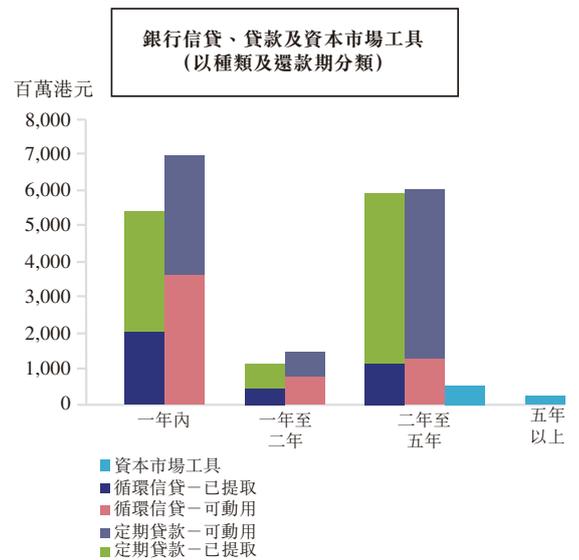
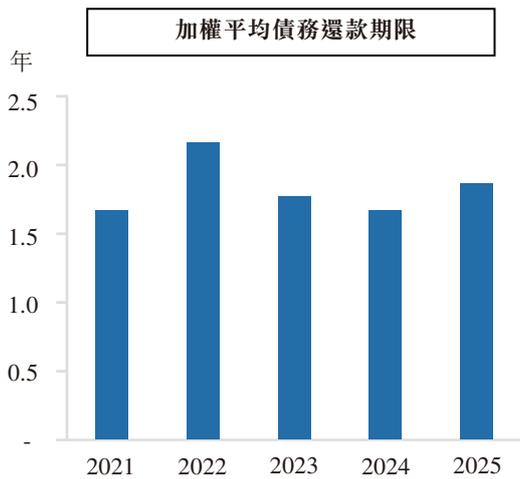
* 基於彭博披露資料

借貸總額及淨額



淨利息支付及現金利息保障倍數





我們將繼續密切監察整體債務及現金流量情況，並相信維持審慎的財務狀況是應對無法預料的業務水平波動的最佳防禦措施。

於2025年12月31日已併入及未併入綜合財務狀況表的借貸概述如下：

百萬港元	2025					2024	
	香港	其他 亞洲地區	美國	歐洲	英國	總值	總值
已併入綜合財務狀況表總借貸 (包括交叉貨幣利率掉期)	6,450	1,827	245	475	4,458	13,455	13,389
本集團應佔總借貸(並未併入 綜合財務狀況表)*:							
上海半島酒店(50%)	-	508	-	-	-	508	496
比華利山半島酒店(20%)	-	-	156	-	-	156	163
巴黎半島酒店(20%)	-	-	-	415	-	415	367
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	508	156	415	-	1,079	1,026
已併入及並未併入綜合財務 狀況表總借貸	6,450	2,335	401	890	4,458	14,534	14,415

* 指香港上海大酒店應佔借貸

外匯

本集團以港元報告其財務業績。由於香港採取與美元掛鈎的匯率政策，故本集團並無對沖美元風險。本集團一般使用交叉貨幣掉期、外匯掉期或遠期外匯合約對沖外匯風險。

於2025年12月31日，英鎊、港元及日圓借貸(包括交叉貨幣利率掉期)分別佔集團借貸總額的93%。其餘借貸為本集團旗下公司的其他當地貨幣。

利率風險

本集團已訂立利率風險管理政策，著重於透過維持審慎的固定及浮動利率負債，減低本集團面對的利率變動風險。除了直接按固定利率籌集資金之外，本集團亦利用利率掉期或交叉貨幣利率掉期來管理其長期利率風險。

與2024年相比，本集團於2025年12月31日，固定利率貸款與浮動利率貸款的比重，由47%增至59%。本年度加權平均總利率由4.7%減至3.9%。

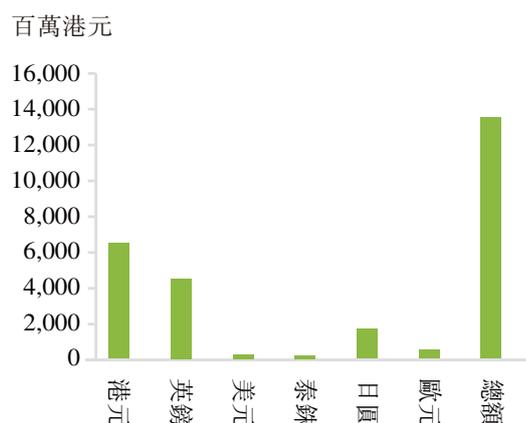
信貸風險

本集團與最少具投資級別信貸評級的貸款人進行交易，以管理交易對手不履約的風險。然而，在發展中國家，集團可能有必要與信貸評級較低的貸款人進行交易。

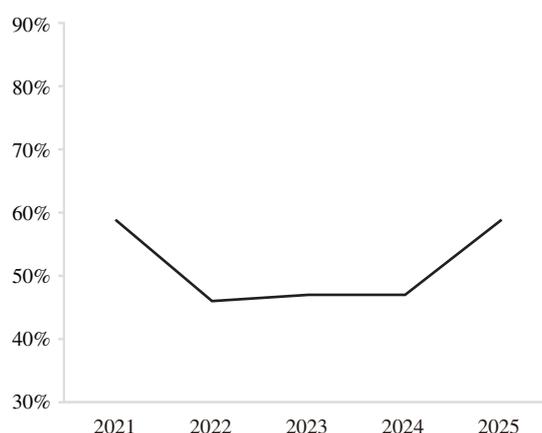
鑒於長期風險狀況，衍生工具僅作對沖用途，而不會用作投機，且本集團只與具投資級別信貸評級的交易對手進行衍生工具交易。

本集團於2025年12月31日有名義金額總值8,031百萬港元之衍生工具(2024年：5,278百萬港元)進行交易。

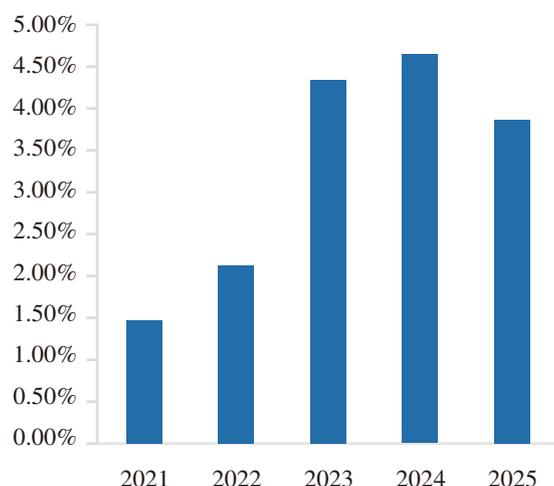
借貸 (包括交叉貨幣利率掉期)
(以貨幣分類)



固定貸款佔貸款總額的百分比
(就對沖作用作出調整)



加權平均總利率



綜合損益表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2025	2024
收入	2	7,978	10,290
銷貨成本		(897)	(3,595)
員工薪酬及相關費用		(2,951)	(2,749)
租金及水電		(532)	(524)
其他營業費用		(1,923)	(1,976)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,675	1,446
折舊及攤銷		(714)	(686)
營業盈利		961	760
利息收入		17	28
融資費用		(693)	(782)
淨融資費用		(676)	(754)
淨融資費用後盈利		285	6
應佔合資公司業績	9	(84)	(92)
應佔聯營公司業績	10	10	(16)
減值撥備	7(a)	-	(158)
投資物業公允價值增值／(減值)	7(a)	287	(569)
除稅項前盈利／(虧損)		498	(829)
稅項			
本期稅項	3	(150)	(143)
遞延稅項	3	(33)	(21)
本年度盈利／(虧損)		315	(993)
盈利／(虧損)歸於：			
本公司股東		320	(943)
非控股股東權益		(5)	(50)
本年度盈利／(虧損)		315	(993)
每股盈利／(虧損)，基本及攤薄 (港元)	4	0.19	(0.57)

綜合全面收益表 (百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2025	2024
本年度盈利／(虧損)	315	(993)
扣除稅項後本年度其他全面收入：		
其後或會重新分類至損益的項目：		
換算產生的匯兌差額		
－海外附屬公司的財務報告	332	(20)
－合資公司的財務報告	76	220
－聯營公司的財務報告及借予聯營公司貸款	47	(28)
－酒店經營權及商標	48	(26)
	503	146
現金流量對沖：		
－公允價值的有效部分變動	(70)	65
－由權益轉撥至損益表	(45)	(125)
	(115)	(60)
不會重新分類至損益的項目：		
重新計算既定收益退休金承擔淨額	1	1
	1	1
其他全面收入	389	87
本年度全面收入總額	704	(906)
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	709	(856)
非控股股東權益	(5)	(50)
本年度全面收入總額	704	(906)

綜合財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於2025年 12月31日	於2024年 12月31日
非流動資產			
投資物業		33,211	32,629
其他物業、廠房及設備		15,854	15,235
	7	49,065	47,864
合資公司權益	9	1,933	1,862
聯營公司權益	10	462	404
酒店經營權及商標	11	453	419
衍生金融工具	12	–	153
遞延稅項資產		152	153
		52,065	50,855
流動資產			
供出售的持有物業	8	1,229	1,472
衍生金融工具	12	32	13
存貨		138	123
應收貿易賬項及其他應收款項	13	825	818
銀行存款及現金	14(a)	762	895
		2,986	3,321
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(1,802)	(1,823)
衍生金融工具	12	(38)	–
帶利息貸款	16	(5,504)	(7,388)
本期稅項		(57)	(72)
租賃負債	17	(173)	(160)
		(7,574)	(9,443)
淨流動負債		(4,588)	(6,122)
資產總值減流動負債		47,477	44,733
非流動負債			
帶利息貸款	16	(7,951)	(6,001)
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(139)	(145)
衍生金融工具	12	(23)	–
既定收益退休金承擔淨額		(22)	(21)
遞延稅項負債		(686)	(668)
租賃負債	17	(2,498)	(2,452)
		(11,319)	(9,287)
淨資產		36,158	35,446
股本及儲備			
股本	18	5,947	5,947
儲備		30,163	29,454
本公司股東應佔權益總額		36,110	35,401
非控股股東權益		48	45
權益總額		36,158	35,446

綜合權益變動表 (百萬港元)

	本公司股東應佔						非控股 股東權益 權益總額	
	儲備					總額		
	股本	對沖 儲備	匯兌及 其他儲備	保留 盈利	總儲備		總額	
於2024年1月1日	5,837	183	(219)	30,478	30,442	36,279	100	36,379
2024年的權益變動：								
本年度虧損	-	-	-	(943)	(943)	(943)	(50)	(993)
其他全面收入	-	(60)	147	-	87	87	-	87
本年度全面收入總額	-	(60)	147	(943)	(856)	(856)	(50)	(906)
批准屬於上一年度的股息	110	-	-	(132)	(132)	(22)	-	(22)
支付股息予非控股股東權益 一名附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
	-	-	-	-	-	-	1	1
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
2025年的權益變動：								
本年度盈利／(虧損)	-	-	-	320	320	320	(5)	315
其他全面收入	-	(115)	504	-	389	389	-	389
本年度全面收入總額	-	(115)	504	320	709	709	(5)	704
支付股息予非控股股東權益 一名附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
	-	-	-	-	-	-	12	12
於2025年12月31日的結餘	5,947	8	432	29,723	30,163	36,110	48	36,158

綜合現金流量表 (百萬港元)

		截至12月31日止年度	
	附註	2025	2024
營業項目			
淨融資費用後盈利		285	6
調整：			
折舊	7(a)	700	672
酒店經營權攤銷	11	14	14
利息收入		(17)	(28)
融資費用		693	782
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,675	1,446
與已售倫敦半島住宅公寓有關的 營運資金變動金額		378	3,086
存貨增加		(12)	(12)
應收貿易賬項及其他應收款項(增加)/減少		(27)	29
應付貿易賬項及其他應付款項增加		25	15
營運資金總變動		364	3,118
營運產生的現金收入		2,039	4,564
支付淨稅項：			
香港利得稅		(87)	(140)
海外稅項		(69)	(33)
營業項目的淨現金收入		1,883	4,391
投資項目			
倫敦半島綜合項目的資本開支		(328)	(428)
紐約半島酒店翻新工程的資本開支		(27)	(289)
伊斯坦堡半島酒店合資公司的資本注資		(79)	(205)
其他現有資產的資本開支		(460)	(360)
一名附屬公司非控股股東出資		12	-
聯營公司收款		-	5
投資項目的淨現金支出		(882)	(1,277)
融資項目			
提取定期貸款		4,584	2,226
償還定期貸款		(6,159)	(3,579)
發行債券所得款項		869	-
循環貸款淨變動		299	(851)
存放存款期為3個月或以上的 帶利息銀行存款淨額		(82)	(24)
支付利息及其他融資費用		(574)	(708)
利息收入		16	23
支付租賃租金的資本部分		(40)	(26)
支付租賃租金的利息部分		(149)	(136)
支付股息予本公司股東		-	(22)
支付股息予非控股股東		(4)	(6)
融資項目的淨現金支出		(1,240)	(3,103)
現金及現金等價物淨(減少)/增加		(239)	11
於1月1日的現金及現金等價物		710	720
匯率變動的影響		25	(21)
於12月31日的現金及現金等價物	14(a)	496	710

財務報告附註

1. 合規聲明

包括此初步年度業績公布中有關於截至2025年及2024年12月31日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報告，惟摘於該財務報告。根據公司條例第436條的要求披露有關這些法定財務報告的詳細信息如下：

根據公司條例第662(3)條及附表6第3部，本公司已向公司註冊處處長提供了截至2024年12月31日止的年度財務報告，並將會在適當的時候提供截至2025年12月31日止年度財務報告。

本公司的核數師報告了本集團在這兩年的財務報告。核數師報告是無保留意見的；沒有包含核數師在無保留意見下而強調需要注意事項的參考；亦沒有包含根據公司條例第406(2)條，第407(2)或(3)的聲明。

這些財務報告是按照香港會計師公會頒布的所有適用的香港財務報告準則，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及闡釋及香港公司條例之規定編製。這些財務報告同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。

香港會計師公會已頒布若干新的或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或可供提早採用。如因首次採用這些新發展而導致會計政策變動，而此等變動與本集團本期間或以前會計期間有關，該等資料詳列於附註21。

2. 收入 (百萬港元)

本公司乃投資控股公司；其附屬公司、合資公司及聯營公司的主要業務為擁有、管理及營運酒店、商用物業及山頂纜車、零售及其他服務。

收入指預期將根據香港財務報告準則第15條：客戶合約收益就轉讓貨品及服務收取的代價，而來自酒店購物商場以及辦公室及商用物業的租金收入，則根據香港財務報告準則第16條：租賃予以確認。本集團截至2025年及2024年12月31日止年度按業務分部劃分的收入載列如下頁：

2. 收入(百萬港元)續

	2025				2024			
	於一時點 確認	隨時間 確認	租賃的 租金收入	總計	於一時點 確認	隨時間 確認	租賃的 租金收入	總計
酒店								
- 客房	-	3,064	-	3,064	-	2,669	-	2,669
- 餐飲	1,539	-	-	1,539	1,354	-	-	1,354
- 商場及辦公室	-	34	523	557	-	33	508	541
- 其他	315	155	-	470	291	125	-	416
	<u>1,854</u>	<u>3,253</u>	<u>523</u>	<u>5,630</u>	<u>1,645</u>	<u>2,827</u>	<u>508</u>	<u>4,980</u>
商用物業								
- 住宅物業	-	76	437	513	-	67	411	478
- 辦公室	-	12	73	85	-	14	86	100
- 商場及其他	203	48	80	331	197	34	79	310
- 住宅公寓的出售	395	-	-	395	3,452	-	-	3,452
	<u>598</u>	<u>136</u>	<u>590</u>	<u>1,324</u>	<u>3,649</u>	<u>115</u>	<u>576</u>	<u>4,340</u>
山頂纜車、零售及其他								
- 高爾夫球會	173	104	-	277	149	87	-	236
- 經營山頂纜車	344	-	-	344	312	-	-	312
- 半島商品	334	-	-	334	353	-	-	353
- 其他	63	6	-	69	63	6	-	69
	<u>914</u>	<u>110</u>	<u>-</u>	<u>1,024</u>	<u>877</u>	<u>93</u>	<u>-</u>	<u>970</u>
	<u>3,366</u>	<u>3,499</u>	<u>1,113</u>	<u>7,978</u>	<u>6,171</u>	<u>3,035</u>	<u>1,084</u>	<u>10,290</u>

3. 綜合損益表內的利得稅(百萬港元)

(a) 綜合損益表的稅項包括：

	2025	2024
本期稅項－香港利得稅		
本年度稅項撥備	99	89
以往年度撥備不足／(超額)	2	(5)
	<u>101</u>	<u>84</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項撥備	50	50
以往年度撥備(超額)／不足	(1)	9
	<u>49</u>	<u>59</u>
	<u>150</u>	<u>143</u>
遞延稅項		
有關重估海外投資物業的 遞延稅項負債淨額減少	(9)	(1)
有關其他暫時差額的 遞延稅項負債淨額增加	42	22
	<u>33</u>	<u>21</u>
總計	<u>183</u>	<u>164</u>

2025年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5% (2024年：16.5%) 的稅率計算。海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。

3. 綜合損益表內的利得稅 (百萬港元) 續

(b) 第二支柱利得稅

第二支柱規則範本引入新稅制，根據該機制，在過去四年中至少有兩年達到750百萬歐元綜合收入門檻的跨國企業被視為徵稅範圍內的跨國企業。根據第二支柱規則範本，如徵稅範圍內的跨國企業集團經營所在司法權區的實際稅率低於15%，該等徵稅範圍內的跨國企業集團將被徵收補足稅。

為減輕跨國企業在實施第二支柱規則範本時所面臨的合規挑戰，經合組織亦引入了過渡性安全港，包括過渡性國別報告安全港，在若干情況下豁免跨國企業集團進行完整的全球反侵蝕稅基計算。若跨國企業集團的司法權區符合過渡性國別報告安全港資格，則全球反侵蝕稅基補足稅將視為零。倘司法權區不滿足過渡性國別報告安全港評估的要求，則需進一步執行詳細的第二支柱補足稅計算。

本集團經營所在的若干司法權區已頒布第二支柱立法。截至2025年12月31日止年度，本集團符合第二支柱規則範本的範圍，並已按2023年7月香港會計準則第12號修訂的規定，應用臨時強制例外規定，不確認及不披露與第二支柱所得稅相關的遞延稅項資產及負債。

本集團已根據其截至2025年12月31日止年度的最新財務資料進行過渡性國別報告安全港評估。評估結果顯示，本集團在其經營所在的所有司法權區均符合過渡性國別報告安全港的標準。因此，本集團於截至2025年12月31日止年度獲豁免進行任何補足稅計算。

4. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股盈利／(虧損) – 基本

	2025	2024
本公司股東應佔盈利／(虧損) (百萬港元)	320	(943)
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,667	1,659
每股盈利／(虧損) (港元)	<u>0.19</u>	<u>(0.57)</u>

(b) 每股盈利／(虧損) – 攤薄

截至2025年及2024年12月31日止年度並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

5. 本年度應付本公司股東股息(百萬港元)

	2025	2024
無宣派及支付中期股息(2024年：無)	—	—
報告期間結束後建議分派末期股息		
每股零港仙(2024年：零港仙)	—	—

於截至2025年6月30日止6個月，本公司並無宣派及支付的中期股息(2024年：無)。鑒於本集團的財務狀況及未來資金需求，董事局議決不宣派截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。董事局就截至2025年6月30日止6個月及截至2025年12月31日止年度宣派股息所作之決定乃貫徹本公司之股息政策。

6. 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	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。

6. 分部報告 (百萬港元) 續

(a) 分部業績

本集團截至2025年及2024年12月31日止年度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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
須匯報分部收入*	5,630	4,980	1,324	4,340	1,024	970	7,978	10,290
未計利息、稅項、 折舊及攤銷前的 須匯報分部營業 盈利	1,113	695	476	716	142	114	1,731	1,525
折舊及攤銷	(590)	(556)	(16)	(29)	(108)	(101)	(714)	(686)
未計項目費用及 其他非經常性 費用的分部營業 盈利	523	139	460	687	34	13	1,017	839
項目費用及其他 非經常性費用	(1)	(79)	(44)	-	(11)	-	(56)	(79)
分部營業盈利	522	60	416	687	23	13	961	760

由於本年度綜合分部營業盈利與綜合損益表中呈列的營業盈利相同，因此並無呈列綜合分部營業盈利與綜合損益表中除稅項前盈利／(虧損)的對賬。

* 分部收入之分析載於附註2。

6. 分部報告 (百萬港元)續

(b) 分部資產

分部資產包括所有由各分部直接持有的有形資產、流動資產及酒店經營權。本集團於2025年及2024年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	附註	2025	2024
須匯報分部資產			
酒店		29,306	28,545
商用物業		23,672	23,259
山頂纜車、零售及其他業務		1,127	1,158
不予分類資產		54,105	52,962
衍生金融工具	12	32	166
遞延稅項資產		152	153
銀行存款及現金	14(a)	762	895
綜合資產總值		55,051	54,176

(c) 地域資料

下表載列以下地區的資料：(i)本集團外界客戶收入及(ii)本集團供出售的持有物業及須匯報非流動資產總額。

	外界客戶收入		須匯報非流動 資產及供出售的 持有物業	
	2025	2024	2025	2024
大中華地區	3,069	2,932	33,490	33,088
亞洲(不包括大中華地區)	1,555	1,365	2,699	2,673
美國	1,867	1,567	3,475	3,423
歐洲	1,487	4,426	13,478	12,837
	7,978	10,290	53,142	52,021

7. 投資物業及其他物業、廠房及設備 (百萬港元)

(a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動

	土地	使用權 資產	持作自用的 酒店 及其他 建築物	汽車、 廠房及 設備	未竣工 工程	小計	投資物業	總計
成本或估值：								
於2024年1月1日	683	2,884	13,937	7,718	995	26,217	33,170	59,387
匯兌調整	(2)	(161)	(323)	(105)	(18)	(609)	(82)	(691)
增置	-	55	43	185	563	846	110	956
售出	-	-	(3)	(40)	-	(43)	-	(43)
轉撥／重新分類	-	-	1,951	(1,208)	(743)	-	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	(569)	(569)
於2024年12月31日	681	2,778	15,605	6,550	797	26,411	32,629	59,040
代表：								
成本	681	2,778	15,605	6,550	797	26,411	-	26,411
估值－2024年	-	-	-	-	-	-	32,629	32,629
	681	2,778	15,605	6,550	797	26,411	32,629	59,040
於2025年1月1日	681	2,778	15,605	6,550	797	26,411	32,629	59,040
匯兌調整	42	82	694	119	-	937	137	1,074
增置	-	24	217	368	-	609	158	767
售出	-	-	(1)	(454)	-	(455)	-	(455)
轉撥／重新分類	-	-	(181)	181	-	-	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	287	287
於2025年12月31日	723	2,884	16,334	6,764	797	27,502	33,211	60,713
代表：								
成本	723	2,884	16,334	6,764	797	27,502	-	27,502
估值－2025年	-	-	-	-	-	-	33,211	33,211
	723	2,884	16,334	6,764	797	27,502	33,211	60,713
累計折舊及 減值虧損：								
於2024年1月1日	247	431	4,695	4,503	679	10,555	-	10,555
匯兌調整	(1)	(23)	(79)	(63)	-	(166)	-	(166)
年內計提	-	50	304	318	-	672	-	672
減值撥備	-	40	-	-	118	158	-	158
售出時撥回	-	-	(3)	(40)	-	(43)	-	(43)
於2024年12月31日	246	498	4,917	4,718	797	11,176	-	11,176
於2025年1月1日	246	498	4,917	4,718	797	11,176	-	11,176
匯兌調整	21	4	128	64	-	217	-	217
年內計提	-	50	331	319	-	700	-	700
售出時撥回	-	-	-	(445)	-	(445)	-	(445)
於2025年12月31日	267	552	5,376	4,656	797	11,648	-	11,648
賬面淨值：								
於2025年12月31日	456	2,332	10,958	2,108	-	15,854	33,211	49,065
於2024年12月31日	435	2,280	10,688	1,832	-	15,235	32,629	47,864

7. 投資物業及其他物業、廠房及設備(百萬港元)續

(a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動續

年內，本集團購入成本為767百萬港元(2024年：956百萬港元)的物業、廠房及設備項目，其中256百萬港元來自倫敦半島酒店的發展項目，另有118百萬港元來自香港半島酒店。倫敦半島酒店於2023年9月12日開始試業，我們正在計算最終賬目，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成本的金額。

截至2025年及2024年12月31日止年度內出售的其他物業、廠房及設備項目的賬面淨值價值不高。

本集團根據會計政策評估其他物業、廠房及設備及未竣工工程於報告日期的可收回金額。

2024年，於管理層進行有關仰光半島酒店可回收賬面值的評估後，本集團就投資仰光半島酒店項目作出減值撥備158百萬港元。

- (b) 本集團所有投資物業已於2025年12月31日重估。年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經驗。於各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。

7. 投資物業及其他物業、廠房及設備 (百萬港元) 續

(c) 使用權資產

本集團向第三方業主租用多項物業。根據其會計政策，本集團將其租賃物業的未來最低租賃付款的現值資本化為使用權資產。使用權資產的大部分賬面值歸屬於紐約的酒店(租賃期自1988年起為期90年)、東京的酒店(租賃期自2015年起為期70年)及倫敦的酒店(租賃期自2016年起為期146年)。使用權資產從租賃開始之日起至其各自可用期限結束或租賃期終止時(以較早者為準)止按直線法計提折舊。

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	2025	2024
分類為租賃作自用的物業，按折舊成本列賬	2,332	2,280

於綜合損益表扣除的與租賃物業有關的支出項目分析如下：

	2025	2024
租賃作自用物業的使用權資產的折舊費	50	50
租賃負債利息	149	136
未計入租賃負債計量的可變租賃付款	23	23

8. 供出售的持有物業 (百萬港元)

	2025	2024
於1月1日	1,472	4,382
增置	24	181
銷貨成本	(378)	(3,086)
匯兌調整	111	(5)
	1,229	1,472

本集團持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。

年內，有1套(2024年：7套)半島住宅公寓移交予買家，相關存貨賬面值為378百萬港元(2024年：3,086百萬港元)，並已於綜合損益表中列作銷貨成本。

9. 合資公司權益 (百萬港元)

	2025	2024
應佔淨資產	1,475	1,404
借予上海外灘半島酒店有限公司貸款	458	458
	1,933	1,862

(a) 按權益法計入本集團綜合財務報告的合資公司詳情如下：

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	中華人民共和國 (「中國」)	808,953,750人民幣 (2024年12月31日： 117,500,000美元)	50%	酒店投資和 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

(b) 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1,220百萬人民幣(1,357百萬港元)初始信貸額的抵押品(2024年：1,220百萬人民幣(1,297百萬港元))。於2025年12月31日，已提取貸款為914百萬人民幣(1,016百萬港元)(2024年：934百萬人民幣(993百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,004百萬人民幣(2,228百萬港元)(2024年：2,077百萬人民幣(2,208百萬港元))。

(c) 以下為本集團擁有50%股權的合資公司的整體財務資料概要：

	2025	2024
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	184	132
投資物業重估前淨虧損	(144)	(148)
扣除稅項後上海外灘半島酒店有限公司 商場的未變現重估虧損	(24)	(36)
淨虧損	(168)	(184)
本集團應佔合資公司的業績	(84)	(92)

10. 聯營公司權益 (百萬港元)

	2025	2024
聯營公司權益	462	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404百萬港元(2024年：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%的利率計息(2024年：2.9%)，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(2,075百萬港元)(2024年：227百萬歐元(1,834百萬港元))信貸額的抵押品。於2025年12月31日，已提取貸款為227百萬歐元(2,075百萬港元)(2024年：227百萬歐元(1,834百萬港元))。於2025年12月31日，該已抵押資產的賬面淨值為432百萬歐元(3,949百萬港元)(2024年：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110百萬美元(858百萬港元)(2024年：110百萬美元(858百萬港元))信貸額的抵押品。於2025年12月31日，已提取貸款為100百萬美元(780百萬港元)(2024年：110百萬美元(858百萬港元))。該已抵押資產的賬面淨值為37百萬美元(289百萬港元)(2024年：34百萬美元(265百萬港元))。

10. 聯營公司權益 (百萬港元) 續

(e) 以下為本集團擁有20%股權的聯營公司的整體財務資料概要：

	2025	2024
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	348	261
淨盈利／(虧損)	50	(79)
本集團應佔聯營公司的業績	10	(16)

11. 酒店經營權及商標 (百萬港元)

	2025	2024
成本		
於1月1日	663	696
匯兌調整	61	(33)
於12月31日	724	663
累計攤銷		
於1月1日	(244)	(237)
匯兌調整	(13)	7
年內攤銷	(14)	(14)
於12月31日	(271)	(244)
賬面淨值	453	419

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於比華利山半島酒店、巴黎半島酒店及伊斯坦堡半島酒店的相關經營期內以直線法扣除。

年內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

12. 衍生金融工具 (百萬港元)

	2025		2024	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	32	(23)	153	–
交叉貨幣利率掉期	–	(38)	–	–
遠期外匯合約	–	–	13	–
	<u>32</u>	<u>(61)</u>	<u>166</u>	<u>–</u>
減：一年內清償部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	(32)	–	–	–
交叉貨幣利率掉期	–	38	–	–
遠期外匯合約	–	–	(13)	–
	<u>(32)</u>	<u>38</u>	<u>(13)</u>	<u>–</u>
一年後清償金額	<u>–</u>	<u>(23)</u>	<u>153</u>	<u>–</u>

13. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	2025	2024
應收貿易賬項	403	424
租約按金、預付費用及其他應收款項	414	383
可收回稅項	8	11
	<u>825</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166百萬港元(2024年：187百萬港元)。預期所有其他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。

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	2025	2024
本期	354	369
逾期少於一個月	22	25
逾期一至三個月	15	12
逾期超過三個月但少於12個月	12	18
逾期金額	49	55
	<u>403</u>	<u>424</u>

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。

14. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (百萬港元)

(a) 銀行存款及現金

	2025	2024
帶利息銀行存款	393	519
銀行存款及現金	369	376
銀行存款及現金總額	762	895
減：存款期為3個月或以上的銀行存款	(266)	(185)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	496	710

於報告期間結束時的銀行存款及現金(包括帶利息銀行存款)包括中國內地附屬公司持有的421百萬港元(2024年：328百萬港元)，金額須受當時盈利匯返監管條例及外匯限制所規限。

14. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (百萬港元) 續

(b) 融資項目所產生的負債對賬

	帶利息 貸款	租賃負債	衍生 金融工具	應付利息	總計
於2024年1月1日	15,914	2,733	(220)	43	18,470
<u>融資現金流的變動</u>					
提取定期貸款	2,226	-	-	-	2,226
償還定期貸款	(3,579)	-	-	-	(3,579)
循環貸款淨減少	(851)	-	-	-	(851)
支付利息及其他融資費用	(15)	-	-	(693)	(708)
支付租賃租金的資本部分	-	(26)	-	-	(26)
支付租賃租金的利息部分	-	(136)	-	-	(136)
<u>公允價值的變動</u>	-	-	54	-	54
<u>其他變動</u>					
匯兌差額	(332)	(150)	-	-	(482)
融資費用	26	136	-	620	782
資本化貸款成本	-	-	-	66	66
年內新租賃所產生之租賃負債增加	-	55	-	-	55
於2024年12月31日及2025年1月1日	13,389	2,612	(166)	36	15,871
<u>融資現金流的變動</u>					
提取定期貸款	4,584	-	-	-	4,584
償還定期貸款	(6,159)	-	-	-	(6,159)
循環貸款淨增加	299	-	-	-	299
發行債券所得款項	869	-	-	-	869
支付利息及其他融資費用	(42)	-	-	(532)	(574)
支付租賃租金的資本部分	-	(40)	-	-	(40)
支付租賃租金的利息部分	-	(149)	-	-	(149)
<u>公允價值的變動</u>	-	-	195	-	195
<u>其他變動</u>					
匯兌差額	488	75	-	-	563
融資費用	27	149	-	517	693
年內新租賃及租賃修訂所產生之 租賃負債增加	-	24	-	-	24
於2025年12月31日	13,455	2,671	29	21	16,176

15. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	2025	2024
應付貿易賬項	205	176
應付利息	21	36
應付物業、廠房及設備及供出售的持有物業款項	128	196
租客按金	356	352
賓客按金及禮券	271	203
員工花紅及其他僱員成本撥備	356	321
應付增值稅及其他稅項	159	143
其他應付款項	445	541
按攤銷成本計量的金融負債	1,941	1,968
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(139)	(145)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,802	1,823

於2025年12月31日，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139百萬港元(2024年：145百萬港元)。預期其他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。

董事認為所有應付貿易賬項及其他應付款項賬面值與其公允價值相若。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2025	2024
少於三個月	191	166
三至六個月	11	8
超過六個月	3	2
	205	176

16. 帶利息貸款(百萬港元)

	2025	2024
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環信貸	14,515	16,076
有擔保債券	796	–
未承諾貸款額(包括銀行透支)	248	232
	<u>15,559</u>	<u>16,308</u>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環信貸	12,533	13,258
有擔保債券	796	–
未承諾貸款額(包括銀行透支)	168	162
	<u>13,497</u>	<u>13,420</u>
減：未攤銷融資費用	(42)	(31)
	<u>13,455</u>	<u>13,389</u>
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款及債券	5,504	7,388
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及 銀行透支	–	–
	<u>5,504</u>	<u>7,388</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	1,178	2,927
二至五年	6,566	3,105
五年以上	249	–
	<u>7,993</u>	<u>6,032</u>
減：未攤銷融資費用	(42)	(31)
長期銀行貸款及債券的非流動部分	7,951	6,001
帶利息貸款總額	<u>13,455</u>	<u>13,389</u>

所有帶利息貸款均為無抵押。

於2025年12月31日，集團的承諾信貸包括綠色貸款及可持續發展表現掛鉤貸款，分別為5,000百萬港元(2024年：5,111百萬港元)及3,298百萬港元(2024年：4,855百萬港元)。息差折讓最高4個基點的可持續發展貸款乃參考與本集團的碳排放密度、能源密度、廢物分流量及可持續發展認證狀況有關的關鍵績效指標釐定。

17. 租賃負債 (百萬港元)

本集團向第三方業主租用多項物業。根據其會計政策，本集團將其租賃物業的未來最低租賃付款的現值資本化為使用權資產，並將相應的債項確認為租賃負債。本集團於每個會計期末重新計量其租賃負債，以反映未付租賃負債的應計利息及已付租賃付款。

下表列示本集團當前和過往報告期末剩餘合約到期日的最低租賃負債：

	2025	2024
<u>賬面值</u>		
流動部分	173	160
非流動部分	2,498	2,452
	<u>2,671</u>	<u>2,612</u>
<u>合約未貼現現金流出</u>		
一年內	173	160
一年後但二年內	154	160
二年後但五年內	306	277
五年後	42,931	11,219
租賃負債總額	<u>43,564</u>	<u>11,816</u>

18. 股本

	2025		2024	
	股份數目 (百萬股)	百萬港元	股份數目 (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(附註)	—	—	18	110
於12月31日	<u>1,667</u>	<u>5,947</u>	<u>1,667</u>	<u>5,947</u>

根據公司條例第135條，本公司的普通股並無股份面值。

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。

附註

於2024年，本公司根據2023年以股代息計劃發行及配發新股份，代息價格為6.276港元。

19. 承擔 (百萬港元)

於2025年及2024年12月31日尚未列入本財務報告內的尚未償還資本承擔如下：

	2025			2024		
	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	86	417	503	112	561	673
新項目	18	329	347	75	320	395
	<u>104</u>	<u>746</u>	<u>850</u>	187	881	1,068
本集團應佔的合資 公司及聯營公司 資本承擔	1	71	72	31	50	81
	<u>105</u>	<u>817</u>	<u>922</u>	<u>218</u>	<u>931</u>	<u>1,149</u>

20. 或有負債

董事認為，於2025年及2024年12月31日，本集團並無重大或有負債。

21. 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會計準則，該等準則於本集團本會計期間首次生效：

- 香港會計準則第21條的修訂：外匯匯率變動之影響－缺乏可兌換性

上述香港財務報告準則的修訂均無對本集團現時或往期業績及財務狀況的編製或呈列方式產生重大影響

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。

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宗旨、價值觀和策略目標，是集團取得長遠成就、良好聲譽和持續增長的關鍵因素。董事局以「正確行事」原則為基礎，建立及推廣企業文化，並期望中高級管理人員積極推廣和遵循此原則。有見及此，董事局領導的管治架構旨在制定明確的策略方向、透過既定政策及強制培訓計劃，於整個集團內貫徹及鞏固企業文化，確保誠信、問責及對員工的尊重仍是集團營運的核心準則。

2025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，以負責任的方式行事，同時貫徹透明的原則，從而支持集團上下的企業文化發展。

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的基礎。董事局全面認同管治守則的相關原則，該等原則已應用於本公司的管治架構及常規，詳情載於2025年報中的管治章節。2025期間，本公司一直遵守年內有效的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(如企業管治報告所載)。

企業責任及可持續發展

我們發布2025年企業責任及可持續發展報告和氣候相關披露，闡述公司對可持續發展議題的策略取向、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和氣候相關披露遵循上市規則附錄C2環境、社會及管治報告守則(ESG守則)編製。為符合國際最佳常規，並深入討論特定行業主題及可持續發展議題，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，對企業責任及可持續發展報告的部分資料進行有限保證的鑒證業務，並以此提供獨立結論。企業責任及可持續發展報告和氣候相關披露，連同2025年報，登載於本公司及聯交所網站。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於2025年並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

買賣本公司證券

所有董事均遵照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，證券守則的標準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)所載的準則。董事在進行任何交易前均須事先獲得批准。

所有董事確認於2025年內完全遵守標準守則及證券守則所載的準則。

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，故本公司類似的證券守則亦適用於該等僱員。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。

末期股息

董事局議決不宣派截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：零)。此決定乃基於本公司的財務狀況及未來資金需求，並符合股息政策。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2026年5月8日(星期五)至2026年5月13日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有出席應屆股東周年大會並於會上發言及投票的權利，所有轉讓文件連同有關股票須於2026年5月7日(星期四)下午4時30分前送交本公司的股份登記處－香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理股份過戶登記手續。

股東周年大會及年報

股東周年大會將於2026年5月13日(星期三)正午12時假座香港半島酒店舉行。2025年報及股東周年大會通告(作為股東通函的一部分)將分別約於2026年3月30日及2026年4月16日上載本公司及聯交所網站。以上文件的印刷本將約於2026年4月17日按照本公司的有關公司通訊的安排寄予各股東。

承董事局命
公司秘書
藍天

香港，2026年3月18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