



THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

Interim Report 2026 中期報告



A woman in a white Peninsula uniform stands in front of a stone wall. To her right is a large stone sculpture of a lion's head. Above her is a dark sign with gold lettering that reads "THE PENINSULA LONDON". The scene is brightly lit with strong shadows.

THE PENINSULA
LONDON

目錄

- 58 公司概覽
- 62 財務摘要
- 63 行政總裁回顧
- 70 財務概論
- 83 企業管治及其他資料
- 89 中期財務報告
- 109 致董事局之審閱報告
- 110 股東資料
- 111 預訂及聯絡地址

公司概覽

酒店

香港半島酒店

成立年份：1928 房間數目：297
擁有權：100%



王府半島酒店

收購年份：1989 房間數目：230
擁有權：76.6%



巴黎半島酒店

成立年份：2014 房間數目：200
擁有權：20%



上海半島酒店

成立年份：2009 房間數目：235
擁有權：50%



倫敦半島酒店

成立年份：2023 房間數目：190
擁有權：100%



伊斯坦堡半島酒店

成立年份：2023 房間數目：177
擁有權：50%



紐約半島酒店

收購年份：1988 房間數目：219

擁有權：100%



芝加哥半島酒店

成立年份：2001 房間數目：337

擁有權：100%



比華利山半島酒店

成立年份：1991 房間數目：195

擁有權：20%



東京半島酒店

成立年份：2007 房間數目：302

擁有權：100%



曼谷半島酒店

成立年份：1998 房間數目：367

擁有權：100%



馬尼拉半島酒店

收購年份：1976 房間數目：351

擁有權：77.4%



公司概覽

商用物業

山頂凌霄閣 (香港) (零售)

成立年份：1996

總樓面面積 (平方呎)：118,207 擁有權：100%



淺水灣影灣園 (香港) (住宅及商場)

成立年份：1976 & 1989

總樓面面積 (平方呎)：1,057,352 擁有權：100%



半島辦公大樓 (香港)

成立年份：1994

總樓面面積 (平方呎)：79,651 擁有權：100%



聖約翰大廈 (香港) (辦公大樓)

成立年份：1983

總樓面面積 (平方呎)：104,050 擁有權：100%



21 AVENUE KLÉBER (法國巴黎) (辦公室及零售)

收購年份：2013

總樓面面積 (平方呎)：44,218 擁有權：100%



山頂纜車、零售及其他業務

山頂纜車 (香港)

成立年份：1888 擁有權：100%



鵝園高爾夫球會 (美國加州喀麥爾)

收購年份：1997 擁有權：100%



半島會所管理及顧問服務

成立年份：1977 擁有權：100%



半島商品

成立年份：2003 擁有權：100%



大班洗衣 (香港)

成立年份：1980 擁有權：100%



半島商場

香港半島酒店

總樓面面積(平方呎)：77,654 擁有權：100%



上海半島酒店

總樓面面積(平方呎)：90,005 擁有權：50%



王府半島酒店

總樓面面積(平方呎)：96,404 擁有權：76.6%



財務摘要

	截至 2026年 6月30日 止6個月	截至 2025年 6月30日 止6個月	2026/2025 變動
損益摘要 (百萬港元)			
營運收入 [^]	3,534	3,281	8%
收入	3,929	3,281	20%
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 [^]	772	643	20%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	770	643	20%
股東應佔盈利／(虧損)	23	(289)	不適用
每股盈利／(虧損) (港元)	0.01	(0.17)	不適用
股東應佔基本虧損*	(17)	(216)	92%
現金利息保障倍數(倍)**	2.8x	1.9x	49%
加權平均利率	3.7%	4.3%	0.6pp

	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日	2026/2025 變動
綜合財務狀況表 (百萬港元)			
資產總值	54,675	55,051	(1%)
股東應佔淨資產	36,309	36,110	1%
經調整股東應佔淨資產 [#]	43,492	43,307	0%
每股淨資產(港元)	21.78	21.66	1%
經調整每股淨資產(港元) [#]	26.09	25.98	0%
淨對外借貸	11,946	12,693	6%
營業資金與淨對外債務比率 ^{##}	13%	13%	0pp
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	33%	35%	2pp
淨對外債務與資產總值比率	22%	23%	1pp

	截至 2026年 6月30日 止6個月	截至 2025年 6月30日 止6個月	2026/2025 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	1,043	610	71%
營運資產的資本開支	(181)	(496)	64%
注入合資公司的股本	(49)	(79)	38%
股價資料 (港元)			
最高股價	7.00	6.20	
最低股價	5.19	5.18	
於期末的收市股價	5.26	5.50	

[^] 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

2026上半年，香港上海大酒店有限公司的業績顯著提升，不但轉虧為盈，收入、利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利，以及主要營運指標亦錄得理想增長。與去年同期相比，集團盈利能力及營運動力均見回升，反映全球奢華旅遊市場的韌性，而主要酒店市場需求亦持續向好，充分體現半島酒店品牌歷久彌新的深厚實力，以及全球各地同仁的不懈努力。

上半年，股東應佔盈利為23百萬港元，而去年同期則錄得虧損289百萬港元。撇除倫敦半島住宅公寓的貢獻，總計收入按年上升8%至3,951百萬港元，而總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利則上升22%至853百萬港元。若計及倫敦半島住宅公寓的收益，收入為4,346百萬港元，反映期內售出的兩套住宅公寓所帶來的收益。業績改善主要由酒店分部帶動，其中大中華地區及美國市場的酒店業務表現尤為強勁，商用物業分部盈利穩健，一同帶動業績向好。

要全面理解集團的業績表現，應結合2025年完成的策略檢討以及現正引領集團未來發展方向的「2035願景」框架一併審視。我們的短期目標是貫徹執行「提升業績表現 • 促進業務轉型」的策略方針，加強現有酒店業務組合在品牌、服務以及收入管理等不同方面的基礎實力，確保各項物業達至卓越的營運效益。同時，我們將透過嚴謹的資本配置、審慎投資核心資產，以及積極把握夥伴合作機遇，為集團下一階段的發展奠定穩固基礎。

集團旗下酒店屢獲殊榮，是全球團隊專業精神與用心服務的最佳印證。上海半島酒店及芝加哥半島酒店於《La Liste 2026世界最佳酒店榜單》中並列全球第一。這些榮譽充分體現團隊對賓客的關懷和熱忱以及致力締造非凡體驗的承諾。

儘管旅遊業宏觀環境仍存在差異，奢華旅遊市場持續展現韌性，當中以度身訂造個人化體驗為主的旅遊需求尤為殷切。世界旅遊及旅行理事會預期，全球旅行及旅遊業於2026年至未來十年的增長步伐將領先整體經濟。於此同時，據貝恩公司、麥肯錫及德勤近期的研究指出，業界正經歷結構性轉變，賓客愈加重視奢華體驗、個人化服務、身心健康、文化連繫，以及能夠體現當地特色的住宿體驗。上述觀點與我們在業務上的觀察一致：市場最殷切的需求，正是能夠兼顧個人化服務，並深度融入目的地文化特色的奢華體驗。

在這種不斷演變的奢華旅遊營商環境下，半島酒店得以發揮其一貫的核心優勢。集團旗下各項業務持續提供別具特色的體驗，將旅遊目的地、文化與服務融為一體，包括半島學堂、半島時間、半島特色活動、度身訂造的半島駕駛旅程、伊斯坦堡半島酒店的PEN 1遊艇體驗，以及各間半島酒店精心策劃的迎賓禮遇。這些項目不但有助提升賓客參與度，加強賓客與半島品牌之間的情感聯繫，更可配合集團的策略宗旨，為賓客締造深刻難忘且切合個人喜好的體驗，並以此作為奢華服務的核心定位。

在此背景下，以下部分將闡述三個業務分部的表現，其中，酒店分部展現較強勁的增長動力，商用物業分部維持穩定盈利，而集團亦繼續致力提升山頂業務及相關營運業務的表現。

行政總裁回顧

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、零售及其他業務。

1. 酒店分部

半島酒店

平均可出租客房收入 (港元)	2026 上半年	2025 上半年	2026 / 2025 變動
大中華地區	3,006	2,330	29%
歐洲	6,756	6,101	11%
美國	5,288	4,573	16%
亞洲 (不包括大中華地區)	2,712	2,695	1%

酒店分部是集團上半年業績改善的主要動力，各主要指標均較去年同期大幅改善。酒店分部收入按年增加10%至3,116百萬港元，而酒店利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利則上升24%至579百萬港元。業績改善主要受惠於入住率提升、平均房租上升、平均可出租客房收入增長，以及嚴謹的成本管理措施。當中以北亞及美國市場的表現尤為突出，而歐洲較新的半島酒店亦持續提升營運表現，對集團業績的貢獻日益顯著。

大中華地區

大中華地區於上半年錄得強勁業績，平均可出租客房收入較去年同期增加29%。業績改善主要受惠於入住率提升、平均房租上升、海外旅客人數增加，以及區內各項業務持續推行有效的成本控制措施。

香港半島酒店在競爭激烈的市場中，繼續展現其歷史傳承、優越地理位置及忠實客戶群的優勢。半島商場受惠於奢華品牌消費客流回升及優質租戶需求增加，而半島辦公大樓亦在充滿挑戰的租務環境下維持審慎管理租賃業務的策略。上海半島酒店表現強勁，受惠於個人旅客增加及賓客組合更趨國際化所帶動。王府半島酒店則受惠於外交代表團、會展獎勵旅遊團體，以及國際旅遊合作夥伴和企業團體需求回升。

歐洲

歐洲市場為集團上半年的業績帶來更顯著的貢獻，平均可出租客房收入較去年同期增長11%。業績改善主要是受惠於倫敦半島酒店日益提升的市場地位、巴黎半島酒店維持審慎的定價策略。儘管中東地緣政治不穩為當地的旅遊需求帶來不確定性，伊斯坦堡半島酒店仍然取得令人鼓舞的進展。

倫敦半島酒店持續鞏固其作為倫敦頂尖奢華酒店的市場地位，期內售出兩套住宅公寓亦為整體收入帶來貢獻。伊斯坦堡半島酒店於提升入住率及強化市場定位方面取得良好進展，而巴黎半島酒店亦於競爭激烈的奢華市場中保持穩健性。我們將繼續專注提升歐洲業務組合的整體表現，以推動長遠及可持續的業務增長。

美國

美國於上半年錄得強勁表現，平均可出租客房收入較去年同期增加16%。業績改善主要受惠於國內市場需求穩定、平均房租上升，以及團體及休閒旅客市場表現理想。

紐約半島酒店繼續受惠於早前完成的翻新工程，帶動業務增長，而比華利山半島酒店的客房業務亦表現強勁。芝加哥半島酒店則憑藉穩固的團體客源基礎維持優異表現，並於2026年6月慶祝開業25周年，為酒店發展以及芝加哥市的重要里程碑。

亞洲（不包括大中華地區）

亞洲（不包括大中華地區）上半年表現略有改善，平均可出租客房收入較去年同期增加1%，業績改善主要由曼谷半島酒店及馬尼拉半島酒店之市場入住率上升所帶動。儘管日本整體需求較為疲弱，東京半島酒店仍然保持市場領先地位，並維持強勁的房租價格。馬尼拉半島酒店亦於回顧期內迎來開業50周年誌慶。

2. 商用物業分部

	2026上半年		2025上半年		2026／2025 變動	
	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)	出租率 (pp)	每平方呎 每月平均 租金 (%)
住宅	97	48	96	46	1pp	4%
商場	93	63	86	63	7pp	－
辦公室	72	64	87	67	(15pp)	(4%)

商用物業分部持續為集團帶來穩定的盈利基礎，並於期內錄得利潤增長。上半年收入為486百萬港元，按年上升7%，而利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利則增加13%至262百萬港元。住宅物業出租率維持於97%的高水平，而商場業務則受惠於奢華品牌客流回升及租戶需求增加。香港辦公室租務市場仍然充滿挑戰，我們繼續審慎管理此部分的物業組合。

淺水灣影灣園業務表現理想，主要受穩健的住宅出租率及優質租戶群所支持，同時透過持續提升該物業作為獨特生活品味目的地的吸引力。期內推出多項精心策劃的文化及社區活動，有助提升客流及租戶參與度，並鞏固該物業的長遠價值。

山頂凌霄閣於上半年錄得按年增長，主要受惠於嚴謹的成本管理及多項商業措施，當中包括與滙豐保險達成重要合作，推出「滙映山頂」光影匯演，透過創新的燈光及立體投影體驗，為訪客帶來耳目一新的景點體驗。該活動有助緩減期內（尤其是6月）訪客人流放緩及惡劣天氣所帶來的影響。我們將繼續透過精準的夥伴合作及以體驗為主導的活動策劃，持續提升山頂作為香港最具特色旅遊目的地之一的吸引力。

行政總裁回顧

3. 山頂纜車、零售及其他業務分部

縱使山頂及半島商品業務於第二季面對較疲弱的營商環境，抵銷了部分增長動力，山頂纜車、零售及其他業務分部上半年仍錄得輕微增長，收入按年上升2%至349百萬港元。該業績主要受惠於審慎的成本管理，以及部分營運業務貢獻增加所帶動。

山頂纜車仍然是香港最具代表性及歷久彌新的旅遊體驗之一。期內，受惡劣天氣影響，訪客前往山頂的需求有所放緩，對業務表現帶來一定影響。然而，我們繼續透過策略性的合作夥伴關係及以目的地體驗為主導的活動，持續提升山頂纜車及山頂的整體吸引力，為訪客締造更佳體驗。

半島商品業務在審慎的零售市場環境下持續穩健經營。期內，我們整合日本及中國內地的零售店網絡，使業務可更專注於提升產品質素、強化以酒店目的地為核心的零售業務，以及開拓更符合半島品牌定位的發展機遇。與此同時，我們亦樂見巧克力和曲奇產品批發業務方面所展現的商機，讓我們能以更具規模效益的方式拓展精選產品，同時維持品牌質素及盈利能力。

位於加州喀麥爾的**鵝園高爾夫球會**及酒店物業於2026上半年保持穩健表現，主要受惠於該物業作為婚禮場地的獨定位、忠實休閒旅客的需求，以及在豪華汽車愛好者社群中的卓越聲譽。業務亦持續受益於強大的品牌價值及優質的合作夥伴關係，為8月舉行的重點特色活動「半島鵝園名車會」的籌備工作，亦為業務注入動力。

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，期內受惠於管理費收入增加，亦為集團帶來積極貢獻。

我們繼續加強旗下獨立營運的餐飲及生活品味業務，當中包括位於上環的**Primo Posto**。我們亦在發展更多以品牌為核心的體驗及創新項目，以配合集團策略方向，將半島體驗延伸至傳統酒店住宿以外的領域，並深化與賓客及本地社區的聯繫，創造更多互動和參與的契機。

4. 培育人才

集團同仁始終是我們一切工作的核心。今年第一季，我們於全公司推行工作目標協調工作，由執行委員會將全面的關鍵績效指標，逐層級推展至全球各地的領導團隊及經理級別人員，確保各項業績指標與集團策略目標保持一致。相關業績指標涵蓋財務表現、賓客體驗及品牌、營運效率、人才發展，以及企業責任與可持續發展等重要範疇，並以明確的策略業務目標作為衡量基準。領導層及主要管理團隊的花紅獎勵計劃亦秉持相同理念，並與財務表現及平衡計分卡中的關鍵績效指標掛鉤。

我們亦透過董事局層面的財務及投資委員會，持續加強管治及管理紀律，以更嚴謹的方式監督資本配置、釐定投資優次及創造長遠價值。

我們於2026年3月正式推出《員工多元共融政策》，進一步落實集團致力維持互相尊重、安全及共融的工作環境之承諾。新政策列明人才管理流程中各項非歧視原則，涵蓋招聘、培訓、薪酬、晉升、調職、解僱等範疇。此外，我們亦於4月更新了有關職場性騷擾的合規培訓課程內容，並推展至全球各地的員工，藉以提升職場安全。

3月，我們的人才招聘團隊獲領英 (LinkedIn) 評選為「最佳人才招聘團隊」(人工智能招聘組別)，並獲得香港及澳門地區「人工智能先驅」的殊榮，足證集團一直致力推動創新的成果。此外，學習與人才發展團隊亦持續擴展電子學習工具，透過LinkedIn Learning平台，以及精心策劃的專題培訓路徑，為全球各地員工提供持續學習的機會。

截至2026年6月30日，本集團聘有7,563名全職員工。

行政總裁回顧

5. 尊尚傳承

我們持續實踐尊尚傳承的承諾，將可持續發展進一步融入管治、營運及賓客體驗之中。本人認為這項承諾與我們長遠管治的理念密不可分。奢華並不同浪費，要讓旗下資產歷久常新，必須仰賴審慎投資、周詳設計、負責任的營運方式，以及對業務所在社區的尊重。

董事局層面的可持續發展委員會於5月正式成立，進一步加強企業管治，並規範可持續發展及氣候相關議題的監督工作，確保可持續發展目標與重大決策及資本配置保持一致，以支持公司創造長遠價值。委員會已於6月舉行首次會議，並將每年至少召開兩次會議。

在營運層面，我們在今年的世界地球日期間舉辦員工參與活動，鼓勵同事深入了解及共同慶祝集團旗下各項物業於可持續發展方面所取得的成果。透過這項活動，我們期望加深員工對集團可持續發展工作的認識，以及有關措施所帶來的影響，並進一步了解這些工作如何體現集團的核心價值，惠及賓客、員工及業務所在社區。

我們繼續朝着尊尚傳承的目標邁進。芝加哥半島酒店成為集團第五個採用100%可再生能源電力的物業，此舉有助集團推進減碳目標，是我們減緩氣候變化影響的重要措施之一。

在倫敦，我們與能源及環境聯盟合辦英國建築研究組織建築環境評估法 (BREEAM) 的「Show & Tell」展示活動，以倫敦半島酒店為案例，展示酒店房地產如何兼顧可持續發展與奢華體驗的機遇。該活動進一步彰顯集團對尊尚傳承理念的堅定承諾，由設計、建造以至日常營運，均確保旗下資產能夠創造長遠效益，並經得起時間的考驗。

有關本集團去年取得的成果，詳情請參閱2025企業責任及可持續發展報告。

6. 展望

踏入2026下半年，集團業務營運動力進一步增強，利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利表現更趨穩健，整體盈利較去年大幅改進。外圍環境依然存在變數，全球旅遊業持續增長，而市場結構逐步轉向講求體驗式的高度個人化服務，亦使奢華酒店市場得以受惠。然而，地緣政治局勢不穩、匯率波動、奢華零售消費更趨審慎、營運成本上升等因素，我們將繼續以審慎的管理方針積極應對。

酒店業務方面，我們預期下半年的需求將持續向好，主要受惠於國際旅遊持續復甦、奢華旅遊需求保持韌性，以及賓客對高度個人化體驗日益殷切的需求。我們將繼續致力爭取優質客源、加強直接經營及客戶關係為本的業務發展、提升營運效率，並特別著重推動餐飲體驗的創新。同時，我們深明部分市場或會繼續受到地緣政治局勢發展、匯率波動、預訂周期縮短等因素影響。

商用物業方面，我們預期住宅租務市場將保持穩健，並透過精準的市場推廣活動帶動客流增長及生活品味消費需求，有望進一步帶動零售業務的表現。至於香港的辦公室租務市場方面，核心地段已顯現改善跡象，但整體市場競爭仍然激烈。因此，我們將繼續致力維持優質的租戶組合、提升旗下資產的吸引力，並以謹慎的方式管理出租率及租金水平。

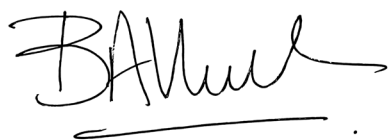
山頂纜車、零售及其他業務方面，我們預期審慎的成本管理、新建立的商業合作夥伴關係，以及季節性需求增長將帶動下半年業績。山頂方面，我們將繼續推出創新的推廣活動及體驗項目，以進一步鞏固山頂作為香港主要旅遊景點的吸引力，而半島商品則會致力透過酒店零售、精選批發渠道，以及中秋月餅銷售旺季，提升銷售轉換率及利潤水平。

展望本年度餘下時間，集團的優先目標方向十分明確：透過推動收入增長、嚴謹的營運管理保障盈利能力、深化與賓客的交流和聯繫，並有策略地投資於資產、人才、科技及體驗項目，以鞏固半島品牌的長遠優勢。

今年亦是別具意義的一年，見證多項重大里程碑 — 香港上海大酒店160周年誌慶，馬尼拉半島酒店50周年，比華利山半島酒店35周年，以及芝加哥半島酒店迎來25周年誌慶。這些重要時刻不僅彰顯集團深厚的歷史傳承，更提醒我們肩負持續創新、與時並進的責任，為未來發展奠定基礎。

展望未來，董事局已批准香港半島酒店及東京半島酒店進行翻新工程，預算總投資額約為21億港元。這些資本開支計劃，足證我們對旗下物業組合長遠價值的堅定信心，亦反映我們對品牌未來發展所肩負的責任。我們將致力確保旗下酒店與時並進，並保持獨特魅力及競爭優勢，迎合未來世代的需要。

上半年的業績表現讓我們深信，集團所採取的各項策略和措施，正引領業務朝著正確的方向穩步邁進。本人衷心感謝董事局的信任、世界各地員工的專業精神和悉心付出、賓客及合作夥伴長久以來的信賴，以及股東對集團的鼎力支持，與我們攜手開創香港上海大酒店的新篇章。



胡偉成

2026年8月5日

財務概論

中期報告包括截至2026年6月30日止6個月的未經審核中期業績。中期財務報告已經由本公司的審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載於第109頁。

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

截至2026年6月30日止6個月，本集團錄得綜合收入3,929百萬港元，以及綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利770百萬港元。兩項指標均較去年同期上升20%，反映本集團實行「提升業績表現 • 促進業務轉型」策略願景所取得的成果。

本集團所有業務分部均取得增長，其中，酒店分部各物業組合表現尤為強勁，主要由大中華地區及美國市場的物業業務帶動。該分部的總計收入按年上升10%，而利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利則上升24%。商用物業分部同樣表現穩健，淺水灣影灣園持續受惠於出租率上升，而山頂凌霄閣的表現亦維持平穩。撇除倫敦半島住宅公寓的貢獻（期內額外售出兩套住宅公寓），商用物業分部的總計收入較去年同期上升7%，而利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利亦上升13%。整體而言，所有核心業務分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率均較去年同期有所增加。利潤轉換率表現強勁，足證集團持續控制成本及提升營運效率的成果。

計入折舊、淨融資費用、應佔合資公司及聯營公司業績，以及投資物業重估收益66百萬港元（2025年：重估虧損61百萬港元），本集團於截至2026年6月30日止6個月錄得股東應佔盈利23百萬港元，而去年同期則錄得股東應佔虧損289百萬港元。

撇除投資物業重估及非經常性費用的影響後，本集團的股東應佔基本虧損大幅收窄至17百萬港元，而去年同期則為216百萬港元。

於2026年6月30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亦平穩地保持於22%的水平。本集團的尚未提取信貸額為19億港元，連同現金及銀行結餘951百萬港元，本集團的可用資金總額為28億港元。董事局認為，本集團有充足財務資源滿足營運資金需求，以及應付集團的資本承擔。

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豪華酒店、租售住宅公寓、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2026年6月30日止6個月，本集團的股東應佔基本虧損為17百萬港元，而去年同期則錄得基本虧損216百萬港元。

本集團股東應佔盈利／(虧損)與基本虧損的對賬詳情如下：

百萬元	截至6月30日止6個月	
	2026	2025
股東應佔盈利／(虧損)	23	(289)
(減去)／增加：		
重估投資物業產生的(收益)／虧損*	(45)	73
非經常性費用**	5	—
基本虧損	(17)	(216)

* 包括本集團應佔上海半島酒店零售商場重新估值變動，並扣除稅項及非控股股東權益。

** 非經常性費用與本集團營運酒店及物業無關，且屬非經常性質。2026年所產生的金額主要涉及結束上海新天地分店商品業務的相關費用。

財務概論

損益表

本集團截至2026年6月30日止6個月的綜合損益表載於第89頁。

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。

截至6月30日止6個月			
百萬港元	2026	2025	2026/2025變動
收入			
— 業務	3,534	3,281	8%
— 住宅銷售	395	—	不適用
總收入	3,929	3,281	20%
經營成本			
— 業務	(2,762)	(2,638)	(5%)
— 住宅銷售	(392)	—	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	775	643	21%
非經常性費用*	(5)	—	不適用
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	770	643	20%
折舊及攤銷	(352)	(358)	2%
淨融資費用	(327)	(362)	10%
應佔合資公司業績	(29)	(61)	52%
應佔聯營公司業績	4	(3)	不適用
投資物業公允價值增值／(減值)	66	(61)	不適用
稅項	(110)	(87)	(26%)
本期間盈利／(虧損)	22	(289)	不適用
非控股股東權益	1	—	不適用
股東應佔盈利／(虧損)	23	(289)	不適用

* 非經常性費用與本集團營運酒店及物業無關，且屬非經常性質。2026年所產生的金額主要涉及結束上海新天地分店商品業務的相關費用。

淨融資費用減少是由於本集團的平均貸款利率下降所致。

稅項支出增加主要是由於盈利有所改善，以及投資物業未變現重估收益所產生的暫時差額令遞延稅項增加所致。

全面收益表

本集團截至2026年6月30日止6個月的綜合全面收益表載於第90頁。

下表概述股東應佔本集團全面收入總額的主要部分。

截至6月30日止6個月			
百萬港元	2026	2025	2026/2025變動
本期間盈利／(虧損)	22	(289)	不適用
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	173	457	(62%)
— 現金流量對沖淨額變動	3	(62)	不適用
	176	395	(55%)
本期間全面收入總額	198	106	87%

於截至2026年6月30日止6個月期間，本集團海外業務財務報表換算錄得淨匯兌收益173百萬港元，而去年同期則錄得收益457百萬港元。

本集團採用利率掉期及交叉貨幣利率掉期作為現金流量對沖工具。期內，由於市場對利率走勢的預期令相關金融工具的公允價值上升，因此確認淨收益3百萬港元。

整體而言，本集團於截至2026年6月30日止6個月的其他全面收入淨額為176百萬港元，而去年則為395百萬港元。

計及損益表所報告的22百萬港元盈利，本集團截至2026年6月30日止6個月的全面收入總額為198百萬港元，而去年同期則為106百萬港元。

收入

本集團的酒店收入來自位於大中華地區、歐洲、美國及亞洲(大中華地區除外)的12間半島品牌豪華酒店，其中兩間由本集團的聯營公司持有，兩間由合資公司持有。除酒店分部外，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，並於大中華地區及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2026年6月30日止6個月的綜合收入為3,929百萬港元。總計收入(包括本集團應佔聯營公司及合資公司收入的有效份額)按年增長19%至4,346百萬港元。上述收入包括期內額外售出兩套倫敦半島住宅公寓所得的395百萬港元(2025年：無)。

財務概論

以下圖表載列本集團以業務分部及地域分部劃分的總計收入（包括本集團應佔聯營公司及合資公司收入的有效份額）概要。

以業務分部劃分的收入

截至6月30日止6個月

百萬港元	2026			2025			2026/2025 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	2,699	417	3,116	2,483	362	2,845	10%
商用物業(租賃)	486	–	486	455	–	455	7%
山頂纜車、零售及其他服務	349	–	349	343	–	343	2%
	3,534	417	3,951	3,281	362	3,643	8%
商用物業(住宅公寓銷售)	395	–	395	–	–	–	不適用
	3,929	417	4,346	3,281	362	3,643	19%

以地域分部劃分的收入

截至6月30日止6個月

百萬港元	2026			2025			2026/2025 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	1,518	133	1,651	1,350	106	1,456	13%
歐洲(酒店及租賃)	474	206	680	437	188	625	9%
美國	801	78	879	723	68	791	11%
亞洲(大中華地區除外)	741	–	741	771	–	771	(4%)
	3,534	417	3,951	3,281	362	3,643	8%
歐洲(住宅公寓銷售)	395	–	395	–	–	–	不適用
	3,929	417	4,346	3,281	362	3,643	19%

本集團的總計收入仍然主要來自酒店分部。截至2026年6月30日止6個月，該分部錄得總計收入3,116百萬港元，較去年同期增加10%。酒店分部的物業組合表現強勁，主要由入住率及房租上升帶動，當中以大中華地區及美國的酒店物業表現最為突出。亞洲方面（大中華地區除外），由於東京半島酒店去年創下極高的數據基準，而今年的收入已回復正常水平，因此該區收入出現輕微下跌，惟區內其他物業表現大幅改進，足以抵銷有關影響。

商用物業分部的收入增加94%至881百萬港元，主要由於額外售出兩套倫敦半島住宅公寓，帶來395百萬港元的收入。撇除售出倫敦半島住宅公寓所得收入，商用物業分部收入增加7%至486百萬港元。收入增長主要來自淺水灣綜合項目，該物業受惠於出租率上升，繼續成為本集團租賃業務的最大收入來源。山頂凌霄閣雖受惡劣天氣影響，但主要在贊助收入帶動下，表現仍然保持穩健。惟上述部分增幅被越南The Landmark的收入貢獻減少所抵銷，原因是合作期於2026年1月15日屆滿後，本集團已終止對該物業的管理。

山頂纜車、零售及其他服務分部的收入增加2%至349百萬港元，主要由山頂纜車及鵝園高爾夫球會的穩健表現帶動。

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利及其盈利率

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

以業務分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

截至6月30日止6個月

百萬港元	2026			2025			2026/2025 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	498	81	579	412	54	466	24%
商用物業(租賃)	262	-	262	232	-	232	13%
山頂纜車、零售及其他服務	12	-	12	(1)	-	(1)	不適用
	772	81	853	643	54	697	22%
商用物業(住宅公寓銷售)	3	-	3	-	-	-	不適用
	775	81	856	643	54	697	23%

以地域分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利

截至6月30日止6個月

百萬港元	2026			2025			2026/2025 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	507	41	548	401	27	428	28%
歐洲(酒店及租賃)	57	21	78	46	14	60	30%
美國	32	19	51	21	13	34	50%
亞洲(大中華地區除外)	176	-	176	175	-	175	1%
	772	81	853	643	54	697	22%
歐洲(住宅公寓銷售)	3	-	3	-	-	-	不適用
	775	81	856	643	54	697	23%

財務概論

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率

截至6月30日止6個月

	2026			2025		
	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	18%	19%	19%	17%	15%	16%
商用物業(租賃)	54%	—	54%	51%	—	51%
商用物業(住宅公寓銷售)	1%	—	1%	—	—	—
山頂纜車、零售及其他服務	3%	—	3%	—	—	—
整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率	20%	19%	20%	20%	15%	19%
按地區						
大中華地區	33%	31%	33%	30%	26%	29%
歐洲(酒店及租賃)	12%	10%	11%	11%	7%	10%
歐洲(住宅公寓銷售)	1%	—	1%	—	—	—
美國	4%	24%	6%	3%	19%	4%
亞洲(大中華地區除外)	24%	—	24%	23%	—	23%

截至2026年6月30日止6個月，本集團的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利為856百萬港元，較2025年同期增加23%。與此同時，本集團所有業務分部及地域分部的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率均有所提升。盈利能力得以提高，反映收入增長有效帶動利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增長，印證本集團一直致力審慎控制成本及提升整體業務營運效率的成效。

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、零售商場及毗鄰的半島酒店公寓大樓組成。

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。

截至2026年6月30日止6個月，本集團應佔該等合資公司的淨虧損為29百萬港元(2025年：61百萬港元)。

應佔聯營公司業績

本集團持有巴黎半島酒店及比華利山半島酒店各20%的權益。截至2026年6月30日止6個月，本集團應佔該等酒店的淨盈利為4百萬港元(2025年：虧損3百萬港元)。

投資物業公允價值

本集團的投資物業已於2026年6月30日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。重估淨盈餘為66百萬港元，主要由於淺水灣綜合項目及山頂凌霄閣的評估市值上升所致。

本集團的經調整資產淨值

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。

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43,492百萬港元。

百萬港元	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
股東應佔淨資產	36,309	36,110
酒店物業及高爾夫球場按公允價值調整	7,183	7,197
經調整股東應佔淨資產	43,492	43,307
每股資產淨值（港元）	21.78	21.66
經調整每股淨資產（港元）	26.09	25.98

財務狀況表

下表載列本集團於2026年6月30日及2025年12月31日的資產及負債的主要部分。於2026年6月30日，本集團的股東資金為36,309百萬港元，即每股價值21.78港元，而於2025年12月31日則為每股21.66港元。

百萬港元	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日	2026/2025 變動
固定資產	48,841	49,065	(0%)
供出售的持有物業	836	1,229	(32%)
其他長期資產	3,022	3,000	1%
衍生金融工具	22	32	(31%)
銀行存款及現金	951	762	25%
其他資產	1,003	963	4%
	54,675	55,051	(1%)
帶利息貸款	(12,897)	(13,455)	4%
租賃負債	(2,642)	(2,671)	1%
衍生金融工具	(60)	(61)	2%
其他負債	(2,717)	(2,706)	(0%)
	(18,316)	(18,893)	3%
淨資產	36,359	36,158	1%
代表：			
股東資金	36,309	36,110	1%
非控股股東權益	50	48	4%
權益總額	36,359	36,158	1%

財務概論

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。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。

本集團於2026年6月30日的酒店、商用及其他物業的賬面價值與公允價值概要，載於以下的列表。

		2026年6月30日		2025年12月31日	
物業的100%價值（百萬港元）					
	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%	12,142	9,636	12,196	9,700
王府半島酒店	76.6% ^Δ	832	826	846	839
上海半島酒店 [^]	50%	2,766	1,914	2,674	1,878
倫敦半島酒店	100%	11,471	8,087	11,564	8,214
伊斯坦堡半島酒店 [^]	50%	2,301	2,023	2,349	1,916
巴黎半島酒店 [^]	20%	4,816	3,792	4,917	3,957
紐約半島酒店	100%	2,270	1,919	2,270	1,925
芝加哥半島酒店	100%	1,239	938	1,239	941
比華利山半島酒店 [^]	20%	2,838	286	2,838	301
東京半島酒店	100%	1,451	846	1,491	872
曼谷半島酒店	100%	667	566	703	599
馬尼拉半島酒店	77.4%	48	15	51	20
		42,841	30,848	43,138	31,162
商用物業					
淺水灣綜合項目	100%	18,482	18,482	18,408	18,408
山頂凌霄閣	100%	1,787	1,787	1,747	1,747
聖約翰大廈	100%	965	965	991	991
上海半島住宅公寓	100%	466	466	375	375
21 avenue Kléber	100%	761	761	739	739
The Landmark	70% ^{ΔΔ}	—	—	—	—
		22,461	22,461	22,260	22,260
其他物業					
鵝園高爾夫球會及空置土地	100%	285	282	284	281
位於泰國的空置土地	100%	104	104	108	108
其他持作自用物業	100%	317	161	320	167
		706	547	712	556
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		66,008	53,856	66,110	53,978

* 酒店物業（不包括酒店內的零售商場及辦公室）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2026年6月30日這些資產的公允價值相較於2025年12月31日並無重大差異。

包括酒店內的零售商場及辦公室。

^Λ 這些物業由聯營公司／合資公司持有。

^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，待2026年合營合作期屆滿後，權益歸越南夥伴所擁有。合作期已於2026年1月15日屆滿，本集團已終止對該物業的管理。

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2026年6月30日，本集團共售出20套住宅公寓(2025年12月31日：18套)。

於2026年6月30日，供出售的持有物業代表餘下4套未出售的住宅公寓的成本。

其他長期資產

其他長期資產於2026年6月30日為3,022百萬港元(2025年12月31日：3,000百萬港元)，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，本集團於巴黎半島酒店的20%權益及經營權價值，以及本集團於比華利山半島酒店的20%權益及經營權價值。

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，本集團獲得浮動利率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。

財務概論

現金流量表

下表概述本集團於2026年首6個月的的主要現金流動。

截至6月30日止6個月		
百萬港元	2026	2025
營運項目		
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	770	643
稅項支付	(43)	(45)
扣除營運資金變動前的營業項目的淨現金收入	727	598
有關已售倫敦半島住宅公寓的營運資金變動金額	385	–
其他營運資金變動金額	(69)	12
營業項目的淨現金收入	1,043	610
投資項目		
注入合資公司的股本	(49)	(79)
營運資產的資本開支	(181)	(496)
向合資公司購入住宅公寓單位	(134)	–
合資公司、聯營公司及其他項目的收款	150	4
出售住宅公寓	122	–
投資項目的淨現金支出	(92)	(571)
融資項目		
利息及其他融資費用淨額	(241)	(291)
提取／(存放)存款期為3個月以上的帶利息銀行存款淨額	77	(88)
銀行借貸淨減少	(443)	(623)
發行債券所得款項	–	869
租賃付款	(86)	(87)
融資項目的淨現金支出	(693)	(220)
現金及現金等價物淨增加／(減少)	258	(181)
於1月1日的現金及現金等價物	496	710
匯率變動的影響	8	31
於6月30日的現金及現金等價物	762	560

截至2026年6月30日止6個月，本集團的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利增加20%至770百萬港元。經扣除稅項支付及營運資金變動後，本集團營業項目的淨現金流入達1,043百萬港元，較去年同期增加71%。

隨著整體現金狀況改善，本集團於期內償還443百萬港元銀行借貸。

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。

本公司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。本公司資金狀況穩健，截至2026年6月底未動用承諾信貸為19億港元。

期內，淨借貸（不包括租賃負債）減少至119億港元（2025年12月31日：127億港元），平均承諾信貸到期期限為1.7年（2025年12月31日：1.8年）。於2026年6月30日，本集團的淨對外債務與資產總值比率改善至22%（2025年12月31日：23%）。

於2026年6月底，本公司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2026年6月底，58%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。本公司致力於尊尚傳承，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借貸納入計算，於2026年6月30日的總借貸額（不包括租賃負債）將為140億港元（2025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2026年6月30日為43%（2025年12月31日：59%）。計入對沖活動後，期內加權平均總利率下降至3.7%（2025年12月31日：3.9%）。

流動資金及資本承擔

於2026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19億港元及951百萬港元。

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2026年6月30日估計為25億港元的資本承擔。

財務概論

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

董事局已仔細考慮本集團的財務狀況及未來資金需要，並議決不宣派截至2026年6月30日止6個月的中期股息（2025年：零）。董事局所作出的股息決定符合本公司的股息政策。

企業管治及其他資料

企業管治

董事局堅信，與本集團的宗旨、價值觀和策略目標一致的企業文化，乃本集團取得長遠成功、維持良好聲譽和持續增長的基石。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，透過明確的策略方向、既定政策和推行強制培訓計劃，貫徹及鞏固整個集團企業文化，確保集團的營運能保持誠信、負責任及尊重員工的核心價值。

2025年報的管治章節亦重申董事局與高級管理人員對高水平企業管治的承諾，務求旗下各業務營運單位實踐誠信，並以負責任的方式行事，同時貫徹具透明度的原則。

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。本公司於截至2026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2025年報第157頁企業管治報告所載)。此外，董事局已考慮有關委任首席獨立非執行董事的建議最佳常規。董事局認為現時無須作出有關委任，原因是現有的溝通及參與渠道已能促進獨立非執行董事、董事局及股東之間的有效溝通。該等渠道包括主席與獨立非執行董事之間的定期交流，以及透過投資者會議與股東保持聯繫。

風險管理和內部監控

董事局在審核委員會、集團風險管理委員會及審核及風險管理部的協助下，監督本集團的風險管理及內部監控系統。本集團按照「三道模型」建立全面的風險管理框架，根據既定的風險承受能力範圍內識別、管理及緩解風險。我們每半年審視一次主要風險及營運風險，並同時考慮財務及非財務方面的影響。本集團的風險管治方針及主要風險詳情已披露於2025年報的管治章節。

董事局已審議並確認審核委員會對本集團風險管理及內部監控系統成效的評估。該等系統有效運作以識別、管理及緩解風險、保障本集團資產、預防欺詐、行為失當及損失、並確保財務資料準確，以及維持合規。於2026上半年，並無發現任何可能重大影響本集團營運、財務匯報及合規監控有效性的事宜。董事局確認，現有的風險管理及內部監控系統於2026上半年一直維持有效及充足。

企業責任及可持續發展

我們的2025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及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)所載條文編製。為符合國際最佳常規，並深入討論特定行業主題以及其他可持續發展議題，我們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。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特定內容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及氣候相關披露載於本公司及聯交所網站。

企業管治及其他資料

董事局及董事委員會

於本報告日期，董事局的組成如下：

非執行董事	執行董事	獨立非執行董事
米高嘉道理爵士 ^① 非執行主席 斐歷嘉道理 非執行副主席 高富華 包立賢 ^{④ ⑤} 陸士傑 ^⑥ 龔兆朗 ^{④ ⑤ ⑥} 包華	胡偉成 ^⑥ 行政總裁	包立德 ^{④ ⑤} 王葛鳴博士 ^{④ ⑤} 溫詩雅博士 ^⑥ 謝貫珩 ^{④ ⑤} Kalpana Desai ^⑥ 李民橋 ^④ Philippe P.R. Ward ^⑥

企業管治董事委員會

- ④ 審核委員會
- ⑤ 提名委員會
- ⑥ 薪酬委員會

- ⑦ 財務及投資委員會
- ⑧ 可持續發展委員會
- 委員會主席

於本報告期間及截至本報告日期，董事局及董事委員會的組成之變動如下：

- 以下董事局組成變動於2026年5月13日股東周年大會（「2026年股東周年大會」）結束後生效：
 - (a) 廖宜菁女士、Keith Robertson先生及羅瑞思先生退任執行董事；
 - (b) 李國寶爵士、卜佩仁先生及馮國綸博士退任獨立非執行董事。李國寶爵士及卜佩仁先生於退任後均出任為主席高級顧問；及
 - (c) Kalpana Desai女士、李民橋先生及Philippe Ward先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- 以下董事委員會組成變動於2026年股東周年大會結束後生效：
 - (a) 李民橋先生及龔兆朗先生獲委任為審核委員會成員；
 - (b) 龔兆朗先生獲委任為薪酬委員會成員，以接替包立賢先生；
 - (c) 謝貫珩女士獲委任為提名委員會成員，以接替馮國綸博士；
 - (d) 財務委員會重新定位為財務及投資委員會。Kalpana Desai女士及Philippe Ward先生獲委任為財務及投資委員會成員，而Keith Robertson先生於退任執行董事一職後不再擔任該委員會成員；及
 - (e) 成立董事局層面的可持續發展委員會。陸士傑先生獲委任為可持續發展委員會主席，溫詩雅博士及廖宜菁女士獲委任為委員會成員。
- 包華先生獲委任為主席高級顧問的任期已延長，由2026年8月1日起至2028年股東周年大會結束時止。

根據上市規則第13.51B(1)條披露

(a) 董事薪酬

自2026年1月1日起，時任四名執行董事的基本薪酬獲上調3%。

本公司亦於同日起推出領導人員表現花紅計劃，並修訂日後釐定董事花紅及獎金的基準。領導人員表現花紅計劃詳情載於2025年報第174頁的薪酬委員會報告之中。董事退休福利的釐定基準則維持不變。

(b) 董事資料

李民橋先生於2026年5月22日退任中遠海運港口有限公司的獨立非執行董事一職。

李民橋先生於2026年6月25日獲委任為中國海外發展有限公司的獨立非執行董事、審核及風險管理委員會主席，以及企業管治委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

Kalpana Desai女士擔任Janus Henderson Group plc的獨立非執行董事，直至該公司於2026年6月30日在紐約證券交易所除牌為止。

除上述所披露外，於2026年8月5日（為本公司中期報告的批准日期），並無其他資料根據上市規則第13.51B(1)條的規定須予以披露。各董事的履歷資料已登載於本公司網站中。

高級管理人員

張榮耀先生於2026年2月1日卸任執行委員會成員，惟繼續擔任淺水灣影灣園董事總經理。廖宜菁女士、Keith Robertson先生及羅瑞思先生則分別繼續擔任企業及管治總裁、財務總裁及營運總裁。上述為本報告期間及截至本報告日期止高級管理人員組成的所有變動。所有高級管理人員的履歷資料已登載於本公司網站中。

董事權益

於2026年6月30日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

	持有股份的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股份總數(%)
米高嘉道理爵士	附註(a)	859,625,063	51.57
斐歷嘉道理先生	附註(b)	859,625,063	51.57
包華先生	實益擁有人	378,936	0.02

附註：

(a) 米高嘉道理爵士（根據證券及期貨條例）被視為持有本公司859,625,063股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 361,213,251股由一個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名酌情受益人及創立人；及
- (ii) 498,411,812股由一個酌情信託最終持有，而米高嘉道理爵士為其中一名酌情受益人及創立人。

企業管治及其他資料

(b) 斐歷嘉道理先生（根據證券及期貨條例）被視為持有本公司859,625,063股股份的權益，該等股份按以下方式持有：

- (i) 361,213,251股由一個酌情信託最終持有，而斐歷嘉道理先生為其中一名酌情受益人；及
- (ii) 498,411,812股由一個酌情信託最終持有，而斐歷嘉道理先生為其中一名酌情受益人。

本公司其他各位董事胡偉成先生、高富華先生、包立賢先生、陸士傑先生、龔兆朗先生、包立德先生、王葛鳴博士、溫詩雅博士、謝貫珩女士、Kalpana Desai女士、李民橋先生及Philippe Ward先生均已確認，於2026年6月30日並無持有本公司或其任何相聯法團的股份權益。

若干董事以該等附屬公司母公司的受託人身份，持有本公司兩間附屬公司的合資格股份。

除上文所述外，於2026年6月30日，本公司各董事或其任何配偶或18歲以下子女概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

於期內任何時間，本公司或其附屬公司或聯營公司概無訂立任何安排，致使任何董事可透過購入本公司或任何其他公司的股份或債權證而獲取利益。

高級管理人員權益

於2026年6月30日，概無高級管理人員在本公司股份及相關股份中擁有任何權益。

主要股東權益

據本公司任何董事所知，於2026年6月30日，在本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉的股東（本公司董事除外）如下：

於本公司股份的好倉

(a) 主要股東

	持有股份的身份	持有本公司 股份數目	佔本公司已發行 股份總數(%)
Acorn Group Holdings Limited	受控法團權益	266,194,977	15.97 ⁽ⁱ⁾
Acorn Holdings Corporation	受益人	266,194,977	15.97 ⁽ⁱ⁾
Bermuda Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	350,261,699	21.01 ⁽ⁱ⁾
Guardian Limited	受益人／受控法團權益	84,066,722	5.04 ^(iv)
Ascentium Trustees (BVI) Ltd (前稱Harneys Trustees Limited)	受託人／受控法團權益	943,691,785	56.61 ⁽ⁱⁱ⁾
Lawrencium Holdings Limited	受益人	498,411,812	29.90 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Lawrencium Mikado Holdings Limited	受益人	361,213,251	21.67 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
The Magna Foundation	受益人	361,213,251	21.67 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
The Mikado Private Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	859,625,063	51.57 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
The Oak Private Trust Company Limited	受託人／受控法團權益	84,066,722	5.04 ^(iv)
Oak (Unit Trust) Holdings Limited	受託人	84,066,722	5.04 ⁽ⁱ⁾
Oak HSH Limited	受益人	84,066,722	5.04 ^(iv)

附註：

- (i) Bermuda Trust Company Limited以數個酌情信託受託人的身份及／或由於直接或間接控制Acorn Group Holdings Limited、Acorn Holdings Corporation、Oak (Unit Trust) Holdings Limited及The Oak Private Trust Company Limited，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。
- (ii) Ascentium Trustees (BVI) Ltd (前稱Harneys Trustees Limited) 由於直接或間接控制及／或以一個酌情信託受託人的身份控制The Mikado Private Trust Company Limited及Guardian Limited，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。
- (iii) The Mikado Private Trust Company Limited以一個酌情信託受託人的身份及／或由於直接或間接控制Lawrencium Holdings Limited及Lawrencium Mikado Holdings Limited，因此被視為持有該等公司被視為持有的股份權益。The Magna Foundation亦被視為持有Lawrencium Mikado Holdings Limited被視為持有的股份權益。
- The Mikado Private Trust Company Limited持有的本公司股份權益包括由一個酌情信託持有的股份，而米高嘉道理爵士及／或斐歷嘉道理先生均為其中的酌情受益人及／或一名創立人，詳情於「董事權益」披露。
- (iv) The Oak Private Trust Company Limited以一個酌情信託受託人的身份及／或由於直接或間接控制Oak HSH Limited，因此被視為持有該公司被視為持有的股份權益。

(b) 其他主要股東

	持有股份的身份	持有本公司股份數目	佔本公司已發行股份總數(%)
黃志祥先生	受託人	85,909,519	5.15
黃志達先生	受託人	85,909,519	5.15
信和酒店(集團)有限公司	受控法團權益	85,909,519	5.15

附註：

黃志祥先生及黃志達先生以黃廷方先生遺產共同遺囑執行人的受託人身份控制信和酒店(集團)有限公司，故此，彼等均被視為持有信和酒店(集團)有限公司被視為持有的85,909,519股股份權益。因而黃志祥先生、黃志達先生及信和酒店(集團)有限公司所披露的股份權益重疊。

除上文所述外，於2026年6月30日，本公司並無獲悉有任何主要股東(本公司董事除外)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

任何其他人士的權益

於2026年6月30日，本公司並無獲悉有任何除主要股東以外的人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定本公司須備存的登記冊所記錄的權益或淡倉。

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2026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

所有董事在買賣本公司證券時，均遵守本公司董事買賣本公司證券守則(證券守則)的規定。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)所載的要求。所有董事於進行任何證券交易前均須事先取得批准。

所有董事確認於截至2026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。

企業管治及其他資料

與本公司證券守則類似的守則亦適用於指定僱員，包括可能會不時知悉內幕消息的高級管理人員和主要職務人員。所有相關僱員均已確認完全遵守適用於指定僱員買賣本公司證券守則所載的規定。

中期股息

董事局議決不宣派截至2026年6月30日止6個月的中期股息（2025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。

承董事局命



藍天

公司秘書

2026年8月5日

中期財務報告

綜合損益表 — 未經審核 (百萬港元)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2026	2025
收入	3	3,929	3,281
銷貨成本		(593)	(199)
員工薪酬及相關費用		(1,463)	(1,427)
租金及水電		(246)	(249)
其他營業費用		(857)	(763)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		770	643
折舊及攤銷		(352)	(358)
營業盈利		418	285
利息收入		7	7
融資費用	4	(334)	(369)
淨融資費用		(327)	(362)
淨融資費用後盈利／(虧損)	5	91	(77)
應佔合資公司業績		(29)	(61)
應佔聯營公司業績		4	(3)
投資物業公允價值增值／(減值)	9(b)	66	(61)
除稅項前盈利／(虧損)		132	(202)
稅項			
本期稅項	6	(82)	(73)
遞延稅項	6	(28)	(14)
本期間盈利／(虧損)		22	(289)
盈利／(虧損)歸屬於：			
本公司股東		23	(289)
非控股股東權益		(1)	—
本期間盈利／(虧損)		22	(289)
每股盈利／(虧損)，基本及攤薄(港元)	7	0.01	(0.17)

中期財務報告

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	
	2026	2025
本期間盈利／(虧損)	22	(289)
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：		
— 海外附屬公司的財務報告	22	313
— 合資公司的財務報告	167	43
— 聯營公司的財務報告及借予聯營公司貸款	(8)	50
— 酒店經營權及商標	(8)	51
	173	457
現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部分變動	10	(26)
— 對沖成本	(3)	2
— 由權益轉撥至損益表	(4)	(38)
	3	(62)
其他全面收入	176	395
本期間全面收入總額	198	106
應佔全面收入總額：		
本公司股東	199	106
非控股股東權益	(1)	—
本期間全面收入總額	198	106

綜合財務狀況表 — 未經審核

(百萬港元)

	附註	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
非流動資產			
投資物業		33,347	33,211
其他物業、廠房及設備		15,494	15,854
	9	48,841	49,065
合資公司權益	11	1,986	1,933
聯營公司權益	12	445	462
酒店經營權及商標	13	438	453
衍生金融工具	14	7	—
遞延稅項資產		153	152
		51,870	52,065
流動資產			
供出售的持有物業	10	836	1,229
衍生金融工具	14	15	32
存貨		129	138
應收貿易賬項及其他應收款項	15	874	825
銀行存款及現金		951	762
		2,805	2,986
流動負債			
應付貿易賬項及其他應付款項	16	(1,753)	(1,802)
衍生金融工具	14	(58)	(38)
帶利息貸款	17	(4,664)	(5,504)
本期稅項		(92)	(57)
租賃負債		(174)	(173)
		(6,741)	(7,574)
淨流動負債		(3,936)	(4,588)
資產總值減流動負債		47,934	47,477
非流動負債			
帶利息貸款	17	(8,233)	(7,951)
應付貿易賬項及其他應付款項	16	(135)	(139)
衍生金融工具	14	(2)	(23)
既定收益退休金承擔淨額		(22)	(22)
遞延稅項負債		(715)	(686)
租賃負債		(2,468)	(2,498)
		(11,575)	(11,319)
淨資產		36,359	36,158
股本及儲備			
股本	18	5,947	5,947
儲備		30,362	30,163
本公司股東應佔權益總額		36,309	36,110
非控股股東權益		50	48
權益總額		36,359	36,158

第94至108頁的附註為本中期財務報告的一部分。

中期財務報告

綜合權益變動表 — 未經審核 (百萬港元)

	本公司股東應佔							
	股本	儲備				總計	非控股	
		對沖 儲備*	匯兌及 其他儲備	保留盈利	總儲備		股東權益	權益總額
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日及2025年7月1日的結餘	5,947	61	385	29,114	29,560	35,507	49	35,556
截至2025年12月31日止6個月的權益變動								
本期間盈利／(虧損)	—	—	—	609	609	609	(5)	604
其他全面收入	—	(53)	47	—	(6)	(6)	—	(6)
本期間全面收入總額	—	(53)	47	609	603	603	(5)	598
支付股息予非控股股東權益	—	—	—	—	—	—	(4)	(4)
一名附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	8	8
於2025年12月31日及2026年1月1日的結餘	5,947	8	432	29,723	30,163	36,110	48	36,158
截至2026年6月30日止6個月的權益變動								
本期間盈利／(虧損)	—	—	—	23	23	23	(1)	22
其他全面收入	—	3	173	—	176	176	—	176
本期間全面收入總額	—	3	173	23	199	199	(1)	198
一名附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	3	3
於2026年6月30日的結餘	5,947	11	605	29,746	30,362	36,309	50	36,359

* 於2026年6月30日，對沖儲備包括一筆4.1百萬港元的本集團對沖成本借方結餘（2025年12月31日：貸方結餘0.4百萬港元）。

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

	2026	2025
營業項目		
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	770	643
支付稅項	(43)	(45)
扣除營運資金變動前的營業項目的淨現金收入	727	598
有關已售倫敦半島住宅公寓的營運資金變動金額	385	—
其他營運資金變動金額	(69)	12
營業項目的淨現金收入	1,043	610
投資項目		
注入合資公司的股本	(49)	(79)
營運資產的資本開支	(181)	(496)
向合資公司購入住宅公寓單位	(134)	—
合資公司收款	134	—
聯營公司收款	13	—
一名附屬公司非控股股東出資	3	4
出售住宅公寓	122	—
投資項目的淨現金支出	(92)	(571)
融資項目		
利息收入	8	7
利息及其他融資費用	(249)	(298)
提取／(存放)存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款淨額	77	(88)
銀行借貸淨減少	(443)	(623)
發行債券所得款項	—	869
支付租賃租金的資本部分	(6)	(17)
支付租賃租金的利息部分	(80)	(70)
融資項目的淨現金支出	(693)	(220)
現金及現金等價物淨增加／(減少)	258	(181)
於1月1日的現金及現金等價物	496	710
匯率變動的影響	8	31
於6月30日的現金及現金等價物 (附註)	762	560

附註：現金及現金等價物分析

於6月30日

	2026	2025
帶利息銀行存款	354	441
銀行存款及現金	597	391
銀行存款及現金總額	951	832
減：存款期為3個月或以上的帶利息銀行存款	(189)	(272)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	762	560

於報告期間結束時的銀行存款及現金總額，包括由中國內地附屬公司持有之459百萬港元之銀行存款及現金（2025年12月31日：421百萬港元）。資金匯出中國內地乃須受當時盈利匯返監管條例及外匯限制所限。

中期財務報告

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2026年8月5日獲本公司董事局授權刊發。

中期財務報告已按照2025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2025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。畢馬威會計師事務所致董事局之獨立審閱報告載於第109頁。

中期財務報告所載有關截至2025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2025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於本會計期間首次生效的多項香港財務報告準則會計準則的修訂。

該等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、出租酒店大樓內零售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。

中期財務報告

3. 分部報告 (百萬港元) (續)

(a) 分部業績 (百萬港元)

本集團截至2026年及2025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							
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
須匯報分部收入	2,699	2,483	881	455	349	343	3,929	3,281
未計利息、稅項、折舊及攤銷前的須匯報分部營業盈利／(虧損)	498	412	265	232	12	(1)	775	643
折舊及攤銷	(290)	(297)	(9)	(8)	(53)	(53)	(352)	(358)
未計非經常性費用的分部營業盈利／(虧損)	208	115	256	224	(41)	(54)	423	285
非經常性費用	—	—	—	—	(5)	—	(5)	—
分部營業盈利／(虧損)	208	115	256	224	(46)	(54)	418	285

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：

	2026				2025			
	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	—	1,482	—	1,482	—	1,334	—	1,334
— 餐飲	732	—	—	732	664	—	—	664
— 零售商場及辦公室	—	17	269	286	—	17	260	277
— 其他	122	77	—	199	143	65	—	208
	854	1,576	269	2,699	807	1,416	260	2,483
商用物業								
— 住宅物業	13	35	224	272	—	36	217	253
— 辦公室	—	7	26	33	—	6	39	45
— 零售商場及其他	108	17	56	181	96	22	39	157
— 倫敦住宅公寓的出售	395	—	—	395	—	—	—	—
	516	59	306	881	96	64	295	455
山頂纜車、零售及其他業務								
— 高爾夫球會	29	51	—	80	29	46	—	75
— 山頂纜車營運	180	—	—	180	171	—	—	171
— 半島商品	57	—	—	57	64	—	—	64
— 其他	29	3	—	32	30	3	—	33
	295	54	—	349	294	49	—	343
總計	1,665	1,689	575	3,929	1,197	1,529	555	3,281

中期財務報告

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2026年6月30日及2025年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
須匯報分部資產		
酒店	28,911	29,306
商用物業	23,497	23,672
山頂纜車、零售及其他業務	1,141	1,127
	53,549	54,105
不予分類資產		
衍生金融工具	22	32
遞延稅項資產	153	152
銀行存款及現金	951	762
綜合資產總值	54,675	55,051

4. 融資費用 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2026	2025
銀行貸款利息	260	340
租賃負債利息	80	70
其他貸款成本	27	16
	367	426
衍生金融工具：		
— 現金流量對沖，轉撥自權益	(33)	(57)
	334	369

5. 淨融資費用後盈利／(虧損) (百萬港元)

淨融資費用後盈利／(虧損)乃經扣除以下項目後計算：

	截至6月30日止6個月	
	2026	2025
銷貨成本		
— 住宅公寓	385	—
— 其他	208	199
攤銷	7	7
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	321	326
— 使用權資產	24	25

6. 稅項 (百萬港元)

	截至6月30日止6個月	
	2026	2025
本期稅項		
香港利得稅	51	43
海外稅項	31	30
	82	73
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	16	1
有關已確認稅項虧損的遞延稅項資產減少	–	3
有關其他暫時差額的遞延稅項負債淨額增加	12	10
	28	14
	110	87

香港利得稅撥備是按期內估計應課稅盈利以16.5% (截至2025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. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股盈利／(虧損) – 基本

	截至6月30日止6個月	
	2026	2025
本公司股東應佔盈利／(虧損) (百萬港元)	23	(289)
已發行股份的加權平均數 (百萬股)	1,667	1,667
每股盈利／(虧損) (港元)	0.01	(0.17)

	2026	2025
	(百萬股)	(百萬股)
於1月1日已發行股份	1,667	1,667
於6月30日的已發行股份加權平均數	1,667	1,667

(b) 每股盈利／(虧損) – 攤薄

截至2026年及2025年6月30日止期間並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

中期財務報告

8. 股息

截至2026年及2025年6月30日止期間並無股息獲批准或派付予本公司股東。

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2026年6月30日止6個月期間，本集團以134百萬港元向上海外灘半島酒店有限公司購入兩套住宅公寓單位。於截至2026年6月30日止6個月期間出售之物業、廠房及設備項目主要與一套賬面值為96百萬港元的中國內地住宅公寓有關。

(b) 投資物業估值

本集團所有投資物業已於2026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值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收益66百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：重估淨虧損61百萬港元），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2026年6月30日止6個月期間，共售出兩套倫敦半島住宅公寓（截至2025年6月30日止6個月：無）。截至2026年6月30日合共售出20套倫敦半島住宅公寓。於2026年6月30日，可供出售的持有物業為餘下4套尚未出售的住宅公寓的成本。

11. 合資公司權益 (百萬港元)

	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
應佔淨資產	1,662	1,475
借予合資公司貸款 (附註11(b))	324	458
	1,986	1,933

(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(PSW)*	法團公司	中國	808,953,750人民幣 (2025年12月31日： 808,953,750人民幣)	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	7,340,485,638 土耳其里拉 (2025年12月31日： 6,814,197,428 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904百萬人民幣 (1,043百萬港元) 信貸額的抵押品 (2025年12月31日：1,220百萬人民幣 (1,357百萬港元))。於2026年6月30日，已提取貸款為904百萬人民幣 (1,043百萬港元) (2025年12月31日：914百萬人民幣 (1,016百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為1,942百萬人民幣 (2,241百萬港元) (2025年12月31日：2,004百萬人民幣 (2,228百萬港元))。

中期財務報告

12. 聯營公司權益 (百萬港元)

	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
聯營公司權益	445	462

(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390百萬港元(2025年12月31日：404百萬港元)。該等貸款乃按本集團於19 Holding持有的股權比例提供，按2.9%(2025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(2,032百萬港元)(2025年12月31日：227百萬歐元(2,075百萬港元))信貸額的抵押品。於2026年6月30日，已提取貸款為227百萬歐元(2,032百萬港元)(2025年12月31日：227百萬歐元(2,075百萬港元))。於2026年6月30日，該等已抵押資產的賬面淨值為424百萬歐元(3,797百萬港元)(2025年12月31日：432百萬歐元(3,949百萬港元))。
- (d) BHP的酒店物業已抵押予獨立金融機構，作為BHP獲授97百萬美元(757百萬港元)(2025年12月31日：110百萬美元(858百萬港元))信貸額的抵押品。於2026年6月30日，已提取貸款為97百萬美元(757百萬港元)(2025年12月31日：100百萬美元(780百萬港元))。於2026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)(2025年12月31日：37百萬美元(289百萬港元))。

13. 酒店經營權及商標 (百萬港元)

	2026
成本	
於1月1日	724
匯兌調整	(11)
於6月30日	713
累計攤銷	
於1月1日	(271)
匯兌調整	3
期內攤銷	(7)
於6月30日	(275)
賬面淨值	438

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2026年6月30日		於2025年12月31日	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	19	(2)	32	(23)
交叉貨幣利率掉期	3	(58)	–	(38)
	22	(60)	32	(61)
減：一年內清償部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	(12)	–	(32)	–
交叉貨幣利率掉期	(3)	58	–	38
	(15)	58	(32)	38
一年後清償金額	7	(2)	–	(23)

中期財務報告

15. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
應收貿易賬項	400	403
租約按金、預付費用及其他應收款項	469	414
可收回稅項	5	8
	874	825

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178百萬港元（2025年12月31日：166百萬港元）。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2026年 6月30日	於2025年 12月31日
本期	342	354
逾期少於一個月	31	22
逾期一至三個月	23	15
逾期超過三個月但少於十二個月	4	12
逾期金額	58	49
	400	403

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2026年 6月30日	於2025年 12月31日
應付貿易賬項	158	205
應付利息	9	21
應付物業、廠房及設備款項	79	128
租客按金	361	356
賓客按金及禮券	314	271
員工花紅及其他僱員成本撥備	276	356
應付增值稅及其他稅項	160	159
合約負債	91	9
其他應付款項	440	436
按攤銷成本計量的金融負債	1,888	1,941
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(135)	(139)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,753	1,802

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135百萬港元（2025年12月31日：139百萬港元）。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2026年 6月30日	於2025年 12月31日
少於三個月	153	191
三至六個月	3	11
超過六個月	2	3
	158	205

中期財務報告

17. 帶利息貸款 (百萬港元)

	於2026年 6月30日	於2025年 12月31日
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環信貸	13,897	14,515
有擔保債券	775	796
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	285	248
	14,957	15,559
於6月30日／12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環信貸	12,009	12,533
有擔保債券	775	796
未承諾貸款額 (包括銀行透支)	149	168
	12,933	13,497
減：未攤銷融資費用	(36)	(42)
	12,897	13,455
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款及債券	4,664	5,504
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及 銀行透支	—	—
	4,664	5,504
長期銀行貸款及債券的還款期如下：		
一至二年	5,090	1,178
二至五年	3,179	6,566
五年以上	—	249
	8,269	7,993
減：未攤銷融資費用	(36)	(42)
長期銀行貸款及債券的非流動部分	8,233	7,951
帶利息貸款總額	12,897	13,455

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2026年6月30日		於2025年12月31日	
	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2026年1月1日及6月30日／				
2025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。

(b) 以非公允價值列賬的金融工具的公允價值

於2026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。

中期財務報告

20. 承擔 (百萬港元)

於2026年6月30日尚未在中期財務報告內撥備的資本承擔如下：

	於2026年6月30日			於2025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
有關本集團的資本承擔	76	2,371	2,447	104	746	850
本集團應佔的合資公司及 聯營公司資本承擔	8	60	68	1	71	72
	84	2,431	2,515	105	817	922

本集團的資本承擔包括香港半島酒店及東京半島酒店翻新工程計劃的21億港元資本開支。

21. 重大關聯人士交易

除與本集團於截至2025年12月31日止年度的年度財務報告中所披露一致的交易外，本集團於截至2026年6月30日止6個月期間，並無任何重大關聯人士交易。

早前於本集團截至2025年12月31日止年度的年度財務報表中，披露向上海外灘半島酒店有限公司購入兩套住宅公寓單位的交易，總代價為17.1百萬美元（134百萬港元），該交易已於2026年4月完成。

致董事局之審閱報告

香港上海大酒店有限公司(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱我們)已審閱列載於第89至108頁香港上海大酒店有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2026年6月30日的綜合財務狀況表及截至該日止6個月期間的相關綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(上市規則)，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和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*的規定編製中期財務報告。董事須負責根據香港會計準則第34條編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向整體董事局報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號獨立核數師對*中期財務信息*的審閱進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2026年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34條*中期財務報告*的規定編製。



畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2026年8月5日

股東資料

公司網站

www.hshgroup.com

電郵：corpaffairs@peninsula.com

投資者查詢

www.hshgroup.com/investors

電郵：ir@hshgroup.com

企業責任及可持續發展事務查詢

www.hshgroup.com/sustainable-luxury

電郵：cr@hshgroup.com

註冊辦事處

香港中環雪廠街2號聖佐治大廈8樓

電話：(852) 2840 7788

傳真：(852) 2810 4306

股票資料

股票代號：45

意見回應

為提升中期報告的質素，歡迎閣下透過電郵將意見發送至ir@hshgroup.com或寄回本公司的註冊辦事處。

公司股份登記處 — 香港中央證券登記有限公司

股份過戶登記：

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

客戶服務熱線：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990/2529 6087

網上查詢：

www.computershare.com/hk/zh/online_feedback

公司通訊：

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17M樓

電郵：hsh.ecom@computershare.com.hk

敬請股東瀏覽本公司網站，查閱公司通訊。股東可隨時電郵或郵寄書面通知至本公司股份登記處，以更改收取公司通訊的語言版本或收取方式的選擇。關於股東要求作出上述更改的相關安排，詳情載於本公司網站「投資者」頁面「股東資料」一欄。

預訂及聯絡地址

酒店

香港半島酒店

香港九龍梳士巴利道
電話：+852 2920 2888
傳真：+852 2722 4170
電郵：reservationphk@peninsula.com

上海半島酒店

中國上海市中山東一路32號
(郵編：200002)
電話：+86-21 2327 2888
傳真：+86-21 2327 2000
電郵：reservationpsh@peninsula.com

王府半島酒店

中國北京王府井金魚胡同8號
(郵編：100006)
電話：+86-10 8516 2888
傳真：+86-10 6510 6311
電郵：reservationpbj@peninsula.com

倫敦半島酒店

英國倫敦格羅夫納廣場一號
(1 Grosvenor Place) (郵編：SW1X 7HJ)
電話：+44 20 3959 2888
傳真：+44 20 8138 6999
電郵：reservationpln@peninsula.com

巴黎半島酒店

法國巴黎avenue Kléber 19號
(郵編：75116)
電話：+33 1 5812 2888
傳真：+33 1 5812 2999
電郵：reservationppr@peninsula.com

伊斯坦堡半島酒店

Karaköy, Kemankeş
Karamustafapaşa Mahallesi,
Kemankeş Caddesi No:34,
34425 Beyoğlu, İstanbul, Türkiye
電話：+90 212 931 2888
傳真：+90 212 931 2999
電郵：reservationpit@peninsula.com

紐約半島酒店

美國紐約第5大道700號與
第55街交界 (郵編：10019)
電話：+1-212 956 2888
傳真：+1-212 903 3949
免費致電：+1-800 262 9467
(僅限美國)
電郵：reservationpny@peninsula.com

芝加哥半島酒店

美國伊利諾州芝加哥
Superior 東街108號
(近北密西根大道) (郵編：60611)
電話：+1-312 337 2888
傳真：+1-312 751 2888
免費致電：+1-866 288 8889
(僅限美國)
電郵：reservationpch@peninsula.com

比華利山半島酒店

美國加州比華利山
South Santa Monica Boulevard
9882號 (郵編：90212)
電話：+1-310 551 2888
傳真：+1-310 788 2319
免費致電：+1-800 462 7899
(僅限美國及加拿大)
電郵：reservationpbh@peninsula.com

東京半島酒店

日本100-0006東京都千代田區
有樂町1-8-1
電話：+81-3 6270 2888
傳真：+81-3 6270 2000
電郵：reservationptk@peninsula.com

曼谷半島酒店

泰國曼谷Khlong San
Charoen Nakhon路333號
(郵編：10600)
電話：+66-2 020 2888
傳真：+66-2 020 2889
電郵：reservationpbk@peninsula.com

馬尼拉半島酒店

菲律賓馬尼拉都會區馬加地市
Ayala及Makati Avenue交界1226號
電話：+63-2 8887 2888
傳真：+63-2 8815 4825
電郵：reservationpmn@peninsula.com

環球客戶服務中心

香港半島酒店
香港九龍梳士巴利道
電話：+852 2926 2888
傳真：+852 2732 2933
電郵：reservationgcsc@peninsula.com

從下列國家／地區可免費致電

阿根廷 0800 345 1806
澳洲 1 800 116 888
巴林 6500 6972
巴西 0800 762 0199
加拿大 1866 308 8881
中國內地 4001 200 618
法國 0801 130 888
德國 0800 182 6838
印度 000 800 852 1388
意大利 800 826 988
日本 0120 348 288
南韓 00798 8521 6388
墨西哥 800 872 1990
菲律賓# 1 800 89180147
沙地阿拉伯* 800 850 1659
新加坡 800 8526288
西班牙 900 752 168
瑞士 800 800128
台灣 00801856908
泰國 1800011888
土耳其 00 80049240880005
阿聯酋 800 012 0403
英國 08007830388
美國 1 866 382 8388

從Globelines、Globelines Payphones、Globe Handyphone和Touch Mobile手機致電

* 免費致電只適用於 Saudi Telecom Company

預訂及聯絡地址

商用物業

淺水灣影灣園

香港淺水灣道109號

電話：+852 2292 2888

傳真：+852 2812 2176

電郵：info@therepulsebay.com

山頂凌霄閣

香港中環花園道33號

聖約翰大廈1樓

電話：+852 2849 7654

傳真：+852 2849 6237

電郵：info@thepeak.com.hk

聖約翰大廈

香港中環花園道33號

電話：+852 2849 7654

傳真：+852 2849 6237

電郵：sjbmanagement@peninsula.com

山頂纜車、零售及其他業務

山頂纜車

香港中環花園道33號

聖約翰大廈1樓

電話：+852 2849 7654

傳真：+852 2849 6237

電郵：info@thepeak.com.hk

鵝園高爾夫球會

美國加州喀麥爾Valley Greens道
8205號（郵編：93923）

電話：+1-831 624 2888

免費熱線：+1-866 675 1101

（只限美國）

電郵：lodgedesk@quailodge.com

半島商品有限公司

香港九龍尖沙咀中間道18號

半島辦公大樓4樓

電話：+852 2696 6969

傳真：+852 2193 6900

電郵：enquiry.pml@peninsula.com

大班洗衣有限公司

香港荃灣德士古道62至70號

寶業大廈B座1樓2室

電話：+852 2612 2008

傳真：+852 2419 0505

電郵：tpl@peninsula.com

網址

香港上海大酒店有限公司

www.hshgroup.com

半島酒店

www.peninsula.com

淺水灣影灣園

www.therepulsebay.com

凌霄閣及山頂纜車

www.thepeak.com.hk

鵝園高爾夫球會

www.quailodge.com

半島商品有限公司

www.peninsulaboutique.com

大班洗衣有限公司

www.taipanlaundry.com



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

www.hshgroup.com

