

中期報告

2025

SHANGRI-LA ASIA LIMITED

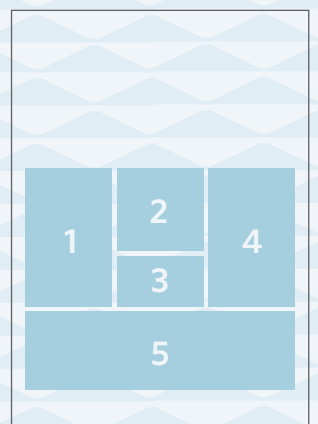
香格里拉(亞洲)有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司
股份代號: 69



封面照片：

1. 莎利雅香格里拉
2. 姝玛酒吧(昆明香格里拉)
3. 杭州香格里拉飯店・水知心居
4. 長灘島香格里拉
5. 杭州香格里拉飯店・水知心居



企業資料

於 2025 年 8 月 28 日

董事會

執行董事

郭惠光女士(主席兼集團首席執行官)
蔡志偉先生(集團首席財務官兼集團首席投資官)

非執行董事

林明志先生

獨立非執行董事

李國章教授
葉志強先生
李小冬先生
莊辰超先生
KHOO Shulamite N K 女士

執行委員會

郭惠光女士(主席)
蔡志偉先生

提名委員會

郭惠光女士(主席)
李國章教授
李小冬先生
KHOO Shulamite N K 女士

薪酬及人力資源委員會

KHOO Shulamite N K 女士(主席)
郭惠光女士
李國章教授
葉志強先生

審核及風險委員會

葉志強先生(主席)
李國章教授
KHOO Shulamite N K 女士

公司秘書

蕭兆隆先生

高層管理人員

郭惠光女士(主席兼集團首席執行官)
蔡志偉先生(集團首席財務官兼集團首席投資官)
鮑存旗先生(集團首席運營官)
馮紹山先生(集團投資及資產管理部主管－東南亞、大洋洲、
中東、歐洲、印度及美洲)(自 2025 年 9 月 1 日起)
宋福順先生(集團戰略與業務轉型主管)
董本洪先生(集團首席市場營銷官兼中國區首席執行官)
趙汝泉先生(集團投資及資產管理部主管－中國大陸及香港)
(自 2025 年 9 月 1 日起)

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港特別行政區
中環
太子大廈 22 樓

總辦事處及主要營業地點

香港特別行政區
鰂魚涌
英皇道 683 號
嘉里中心 28 樓

註冊地址

Victoria Place
5/F, 31 Victoria Street
Hamilton HM10
Bermuda

百慕達主要股份過戶登記處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited
Canon's Court
22 Victoria Street
PO Box HM 1179
Hamilton HM EX
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港特別行政區
夏慤道 16 號
遠東金融中心 17 樓

股份代號

香港聯交所－00069
新加坡證券交易所－S07
美國預託證券－SHALY

網址

公司－www.ir.shangri-la.com
業務－www.shangri-la.com/group

投資者關係聯絡

admin.ir@shangri-la.com
香港特別行政區
鰂魚涌
英皇道 683 號
嘉里中心 28 樓

重要日期

2025 年全年業績公佈

2026 年 3 月

香格里拉(亞洲)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)與聯營公司截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績。此業績已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」作出審閱，並經由董事會之審核及風險委員會審閱。此核數師審閱報告載於第4頁。

截至2025年6月30日止六個月，未計非營運項目前本公司擁有人應佔綜合溢利為50,900,000美元，較去年同期之59,100,000美元減少13.9%或8,200,000美元。經計入非營運項目後本公司擁有人應佔綜合溢利為57,900,000美元，較上年度同期之94,500,000美元減少38.7%或36,600,000美元。

董事會已宣佈派發2025年的中期股息每股普通股股份5港仙(2024年：5港仙)，並將於2025年10月10日(星期五)派發予在2025年9月29日(星期一)名列於本公司股東名冊內的股東。

下表概述本集團的財務業績摘要：

	截至6月30日止六個月		
	2025年 百萬美元	2024年 百萬美元	變動百分比
綜合收入	1,056.1	1,049.1	0.7%
實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的收入 ^(附註1)	1,262.5	1,272.1	-0.8%
本公司及其附屬公司的未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利 ^(附註2)	251.5	252.3	-0.3%
實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利 ^(附註3)	369.5	381.5	-3.1%
本公司擁有人應佔綜合溢利：			
– 營運項目	50.9	59.1	-13.9%
– 非營運項目	7.0	35.4	-80.2%
總額	57.9	94.5	-38.7%
每股盈利(每股美仙)	1.630	2.661	-38.7%

財務摘要

	於		
	2025年6月30日	2024年12月31日	
	百萬美元	百萬美元	變動百分比
本公司擁有人應佔資產淨值	5,256.1	5,183.5	1.4%
本公司擁有人應佔每股資產淨值(美元)	1.48	1.46	1.4%

附註：

1. 實際應佔收入為本公司收入與本集團根據股本權益百分比計算之應佔附屬公司及聯營公司收入之總額。
 2. 未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利(為非香港財務報告準則財務計量用於計量本集團的營運盈利能力)的定義為未計融資費用、稅項、折舊及攤銷、出售固定資產的收益／虧損及非營運項目，包括如出售於投資公司權益的收益／虧損；投資物業及金融資產的公平值收益／虧損；以及固定資產的減值虧損淨額。
 3. 實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利為本公司未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利與本集團根據股本權益百分比計算之應佔附屬公司及聯營公司的未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利總額。
- 截至2025年6月30日止六個月，綜合收入為1,056,100,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的1,049,100,000美元增加0.7%。此增加主要由於投資物業綜合收入增加但部分被酒店物業綜合收入同比減少所抵銷。
 - 截至2025年6月30日止六個月，實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的收入為1,262,500,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的1,272,100,000美元減少0.8%。實際應佔收入減少主要由於酒店物業實際應佔收入減少但部分被投資物業實際應佔收入增加所抵銷。
 - 截至2025年6月30日止六個月，實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利為369,500,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的381,500,000美元減少3.1%。此減少主要由於實際應佔收入減少所致。
 - 截至2025年6月30日止六個月，未計非營運項目前本公司擁有人應佔綜合溢利為50,900,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的59,100,000美元減少13.9%。該減少主要由上述實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利減少所帶動。利息開支的節省與折舊及攤銷的同比減少已緩減此項影響，但受到外匯虧損拖累，與2024年同期的外匯收益形成對比。
 - 總而言之，截至2025年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔綜合溢利為57,900,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的94,500,000美元減少38.7%，乃由於非營運項目淨收益同比減少所致。非營運項目淨收益減少主要由於投資物業公平值收益同比減少及2025年金融工具公平值錄得虧損(對比2024年同期錄得金融工具公平值收益)。



羅兵咸永道

致香格里拉(亞洲)有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第 5 至 37 頁的中期財務資料，此中期財務資料包括香格里拉(亞洲)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於 2025 年 6 月 30 日的簡明綜合中期財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合中期損益表、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2025 年 8 月 28 日

簡明綜合中期財務狀況表

(所有金額均以千美元為單位)

		於	
		2025年6月30日	2024年12月31日
		未經審核	經審核
附註			
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	5	3,802,486	3,768,173
投資物業	5	1,822,730	1,784,273
使用權資產	5	1,021,425	1,004,424
無形資產	5	102,173	103,132
於聯營公司的權益		4,400,250	4,280,314
遞延所得稅資產		69,210	73,331
按公平值計入其他全面收益的金融資產	6	2,412	2,101
按公平值計入損益的金融資產	6	10,159	10,787
衍生金融工具	14	9,888	25,102
其他應收款	7	10,742	11,482
		11,251,475	11,063,119
流動資產			
存貨		28,829	29,271
待售物業		50,241	52,577
應收賬項、預付款項及按金	8	243,569	226,737
應收聯營公司款項		126,774	160,157
衍生金融工具	14	15,749	24,658
按公平值計入損益的金融資產	6	13,881	10,948
原定到期日超過三個月之銀行存款		161,874	113,916
現金及現金等價物		2,506,783	1,817,076
		3,147,700	2,435,340
資產總額		14,399,175	13,498,459

簡明綜合中期財務狀況表

(所有金額均以千美元為單位)

		於 2025年6月30日 未經審核	2024年12月31日 經審核
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本及股份溢價	9	3,201,995	3,201,995
就股份獎勵計劃持有之股份	9	(17,008)	(13,595)
其他儲備	11	339,551	279,984
保留盈利		1,731,582	1,715,142
		5,256,120	5,183,526
非控制性權益		263,351	253,644
權益總額		5,519,471	5,437,170
負債			
非流動負債			
銀行貸款	12	4,832,105	4,708,500
定息債券	13	1,182,482	771,291
衍生金融工具	14	24,682	21,100
長期租賃負債		543,109	506,059
一非控制性股東之貸款	15	38,452	38,452
遞延所得稅負債		331,883	321,297
		6,952,713	6,366,699
流動負債			
應付賬項及應計項目	16	519,429	599,329
合約負債		121,340	107,407
短期租賃負債		40,644	42,777
欠非控制性股東之款項	15	51,570	51,416
當期所得稅負債		17,226	19,087
銀行貸款	12	485,849	232,148
定息債券	13	682,133	640,324
衍生金融工具	14	8,800	2,102
		1,926,991	1,694,590
負債總額		8,879,704	8,061,289
權益及負債總額		14,399,175	13,498,459

簡明綜合中期損益表

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 未經審核	2024年 未經審核
收入	4	1,056,063	1,049,113
銷售成本	17	(466,243)	(467,615)
毛利		589,820	581,498
其他收益－淨額	18	35,872	17,564
市場推廣費用	17	(40,798)	(40,923)
行政開支	17	(142,093)	(125,382)
其他經營開支	17	(281,032)	(296,777)
經營溢利		161,769	135,980
融資費用－淨額			
－利息開支	19	(149,212)	(150,536)
－外匯(虧損)/收益	19	(6,889)	17,371
應佔聯營公司溢利	20	99,057	153,449
未計所得稅前溢利		104,725	156,264
所得稅開支	21	(40,956)	(48,374)
期內溢利		63,769	107,890
應佔溢利：			
本公司擁有人		57,914	94,482
非控制性權益		5,855	13,408
		63,769	107,890
期內本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股美仙列示)			
－基本	22	1.630	2.661
－攤薄	22	1.616	2.646

簡明綜合中期全面收益表

(所有金額均以千美元為單位)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核	2024年 未經審核
期內溢利	63,769	107,890
其他全面收益／(虧損)：		
其後不會重新分類至損益的項目		
惡性通脹的影響	4,121	9,530
其後可重新分類至損益的項目		
利率掉期及跨貨幣掉期合約之公平值變動一對沖	(19,349)	(5,289)
貨幣匯兌差額－附屬公司	45,285	(55,596)
貨幣匯兌差額－聯營公司	38,872	(41,792)
期內其他全面收益／(虧損)	68,929	(93,147)
期內全面收益總額	132,698	14,743
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	118,917	9,733
非控制性權益	13,781	5,010
	132,698	14,743

簡明綜合中期權益變動表

(所有金額均以千美元為單位)

	未經審核						
	本公司擁有人應佔					非控制性 權益	權益總額
	股本及 股份溢價 (附註9)	就股份 獎勵計劃 持有之股份 (附註9)	其他儲備 (附註11)	保留盈利	總額		
於 2025 年 1 月 1 日	3,201,995	(13,595)	279,984	1,715,142	5,183,526	253,644	5,437,170
利率掉期及跨貨幣掉期合約之 公平值變動－對沖	-	-	(19,349)	-	(19,349)	-	(19,349)
貨幣匯兌差額	-	-	76,231	-	76,231	7,926	84,157
惡性通脹的影響	-	-	-	4,121	4,121	-	4,121
期內直接確認於權益中的 其他全面收益	-	-	56,882	4,121	61,003	7,926	68,929
期內溢利	-	-	-	57,914	57,914	5,855	63,769
期內全面收益總額	-	-	56,882	62,035	118,917	13,781	132,698
就股份獎勵計劃購入之股份	-	(5,607)	-	-	(5,607)	-	(5,607)
根據股份獎勵計劃進行股份 支付的酬金福利	-	-	5,086	-	5,086	-	5,086
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	-	2,194	(2,401)	207	-	-	-
派付 2024 年末期股息	-	-	-	(45,802)	(45,802)	-	(45,802)
已付及應付予非控制性股東的股息	-	-	-	-	-	(4,110)	(4,110)
非控制性股東注入權益貸款	-	-	-	-	-	36	36
	-	(3,413)	2,685	(45,595)	(46,323)	(4,074)	(50,397)
於 2025 年 6 月 30 日	3,201,995	(17,008)	339,551	1,731,582	5,256,120	263,351	5,519,471

簡明綜合中期權益變動表

(所有金額均以千美元為單位)

	未經審核						
	本公司擁有人應佔					非控制性 權益	權益總額
	股本及 股份溢價 (附註9)	就股份 獎勵計劃 持有之股份 (附註9)	其他儲備 (附註11)	保留盈利	總額		
於2024年1月1日	3,201,995	(15,645)	406,450	1,629,620	5,222,420	245,623	5,468,043
利率掉期及跨貨幣掉期合約之 公平值變動一對沖	-	-	(5,289)	-	(5,289)	-	(5,289)
貨幣匯兌差額	-	-	(88,990)	-	(88,990)	(8,398)	(97,388)
惡性通脹的影響	-	-	-	9,530	9,530	-	9,530
期內直接確認於權益中的 其他全面(虧損)/收益	-	-	(94,279)	9,530	(84,749)	(8,398)	(93,147)
期內溢利	-	-	-	94,482	94,482	13,408	107,890
期內全面(虧損)/收益總額	-	-	(94,279)	104,012	9,733	5,010	14,743
就股份獎勵計劃購入之股份	-	(5,335)	-	-	(5,335)	-	(5,335)
根據股份獎勵計劃進行股份 支付的酬金福利	-	-	4,353	-	4,353	-	4,353
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	-	3,306	(3,654)	348	-	-	-
派付2023年末期股息	-	-	-	(68,701)	(68,701)	-	(68,701)
已付及應付予非控制性股東的股息	-	-	-	-	-	(4,172)	(4,172)
非控制性股東注入權益貸款	-	-	-	-	-	743	743
	-	(2,029)	699	(68,353)	(69,683)	(3,429)	(73,112)
於2024年6月30日	3,201,995	(17,674)	312,870	1,665,279	5,162,470	247,204	5,409,674

簡明綜合中期現金流量表

(所有金額均以千美元為單位)

	截至6月30日止六個月	
	2025年 未經審核	2024年 未經審核
經營活動之現金流		
經營所產生之現金淨額	150,759	168,744
貸款及定息債券已付利息	(132,909)	(130,070)
租賃負債已付利息	(13,770)	(13,854)
已繳利得稅	(27,115)	(26,523)
經營活動所使用的現金淨額	(23,035)	(1,703)
投資活動之現金流		
物業、廠房及設備、投資物業及無形資產之購買／資本開支	(29,862)	(50,856)
出售物業、廠房及設備之所得款項	483	330
出售投資物業之所得款項	672	1,208
向一間聯營公司注資	(2,200)	-
已收聯營公司股本削減之現金	2,021	12,810
向聯營公司注入貸款	-	(1,126)
一間聯營公司償還貸款	6,412	31,657
已收聯營公司利息	171	783
已收短期資金存放利息	779	650
已收其他利息	36,508	22,165
已收聯營公司股息	51,352	30,376
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	(311)	-
已收上市股份的股息	593	756
原定到期日超過三個月之銀行存款(增加)／減少淨額	(47,958)	26,988
投資活動所產生的現金淨額	18,660	75,741
融資活動之現金流		
已付本公司擁有人股息	(45,802)	(68,701)
已付非控制性股東股息	(5,934)	(1,102)
就股份獎勵計劃購入之股份	(5,607)	(5,335)
非控制性股東注入貸款	36	5,037
租賃付款的本金部分	(10,496)	(9,615)
銀行貸款增加淨額	356,921	949,059
發行定息債券所得款項淨額	375,408	139,662
償還定息債券	-	(99,609)
已收跨貨幣掉期合約之利息淨額	2,648	3,858
融資活動所產生的現金淨額	667,174	913,254
現金及現金等價物增加淨額	662,799	987,292
於1月1日的現金及現金等價物	1,817,076	870,797
現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)	26,908	(11,905)
於6月30日的現金及現金等價物	2,506,783	1,846,184
現金及現金等價物結餘的分析		
現金及銀行結餘及短期資金存放 ^(附註)	2,668,657	1,916,021
減：原定到期日超過三個月之銀行存款	(161,874)	(69,837)
現金及現金等價物	2,506,783	1,846,184

附註：短期資金存放代表對高流動性貨幣市場工具的投資。該投資可隨時在三個月內轉換為現金，其價值變動風險很小。

1. 一般資料

本集團主要從事發展、擁有及經營酒店物業；提供酒店管理及相關服務；發展、擁有及經營投資物業及供出售的發展物業。

本公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司。註冊辦事處地址為 Victoria Place, 5/F, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。

本公司於香港聯合交易所有限公司主板作第一上市及新加坡證券交易所有限公司作第二上市。

此等簡明綜合中期財務報表已於 2025 年 8 月 28 日獲董事會批准刊發。此等簡明綜合中期財務報表已經本公司核數師按照香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」作出審閱。

2. 編製基準及重大會計政策

此等截至 2025 年 6 月 30 日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」而編製。財務報表按照歷史成本常規法編製，惟若干金融資產、金融負債（包括衍生金融工具）及投資物業按公平值列賬。

此等簡明綜合中期財務報表須與根據香港財務報告會計準則（統稱包括各項香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及詮釋）編製的截至 2024 年 12 月 31 日止年度的全年財務報表一併閱讀。編製此等簡明綜合中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至 2024 年 12 月 31 日止年度的全年財務報表所採用的一致，惟採納下列與本集團的營運相關須於截至 2025 年 12 月 31 日止財政年度強制生效的會計準則修訂除外：

香港會計準則第 21 號及香港財務報告準則第 1 號（修訂本） 缺乏可兌換性

採納該等會計準則修訂對本集團財務報表並無重大影響。本集團並無提早採納任何已發佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

3. 估算

管理層須於編製中期財務資料時，作出影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估算及假設。實際結果可能有別於該等估算。

管理層於編製此等簡明綜合中期財務報表時所應用於本集團會計政策所作出的重大判斷，以及估計不明朗因素的主要來源，與截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表所採用的一致。

4. 收入及分部資料

本集團擁有／租賃及經營酒店與相關物業，並提供酒店管理及相關服務。本集團亦擁有用於物業租賃之投資物業，並從事物業銷售。大部分聯營公司從事酒店擁有、物業租賃及物業銷售，而聯營公司之該等收入並不計入本集團之綜合收入。期內於簡明綜合中期財務報表中確認之收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
收入		
酒店物業		
客房收入	516,910	508,553
餐飲銷售	361,017	371,179
提供配套服務	51,254	56,062
酒店管理及相關服務	45,893	45,348
供出售的發展物業	5,581	188
其他業務	7,371	8,054
客戶合約收入	988,026	989,384
投資物業	68,037	59,729
綜合收入總額	1,056,063	1,049,113

4. 收入及分部資料(續)

本集團於全球範圍之經營可劃分為以下主要分部：

- i. **酒店物業**—發展、擁有及經營酒店物業(包括租賃酒店)
 - 中華人民共和國
 - 香港
 - 中國大陸
 - 新加坡
 - 馬來西亞
 - 菲律賓
 - 日本
 - 泰國
 - 法國
 - 澳洲
 - 英國
 - 蒙古
 - 斯里蘭卡
 - 其他國家(包括斐濟、緬甸、馬爾代夫、印尼、土耳其及毛里裘斯)
- ii. 為本集團擁有的酒店及第三方擁有的酒店提供**酒店管理及相關服務**
- iii. **投資物業**—發展、擁有及經營用作租賃的辦公室物業、商用物業及服務式公寓／住宅
 - 中國大陸
 - 新加坡
 - 馬來西亞
 - 蒙古
 - 斯里蘭卡
 - 其他國家(包括澳洲及緬甸)
- iv. **供出售的發展物業**—房地產物業之發展及出售

本集團亦從事其他業務，包括酒類貿易、遊樂場、零售業務及酒店外餐廳營運。該等其他業務對本集團業績並無重大影響。

首席營運決策者根據應佔除稅及非控制性權益後之損益計量評估經營分部之表現。此項計量基準不包括項目之土地成本攤銷及項目開支、企業開支及其他非營運項目，如投資物業之公平值收益或虧損、貨幣項目之公平值調整及因任何個別非經常性事件而產生減值之影響。

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

4. 收入及分部資料(續)

分部損益

截至2025年及2024年6月30日止六個月(百萬美元)

	2025年		2024年	
	收入 (附註(b))	除稅後溢利 ／(虧損) (附註(a))	收入 (附註(b))	除稅後溢利 ／(虧損) (附註(a))
酒店物業				
中華人民共和國				
香港	158.4	16.4	150.6	10.8
中國大陸	298.1	(8.7)	326.9	(3.1)
新加坡	119.3	9.7	126.5	14.4
馬來西亞	54.3	3.8	51.2	3.3
菲律賓	83.3	12.4	79.3	11.5
日本	30.9	5.2	24.2	3.5
泰國	31.3	4.8	31.3	6.8
法國	31.3	1.9	25.6	(2.9)
澳洲	42.4	(0.4)	40.8	(1.5)
英國	28.0	(8.8)	27.0	(8.4)
蒙古	9.6	(0.8)	8.5	(1.8)
斯里蘭卡	19.5	1.9	20.3	(0.3)
其他國家	22.8	-	23.5	(0.7)
	929.2	37.4	935.7	31.6
酒店管理及相關服務	122.6	16.0	119.3	15.0
小計	1,051.8	53.4	1,055.0	46.6
投資物業				
中國大陸	17.2	82.9	14.1	87.8
新加坡	7.6	6.1	6.9	4.9
馬來西亞	2.4	0.3	2.1	0.3
蒙古	19.6	6.4	17.5	4.4
斯里蘭卡	13.8	7.1	11.9	0.9
其他國家	7.4	1.5	7.2	1.5
	68.0	104.3	59.7	99.8
供出售的發展物業	5.6	1.3	0.2	3.4
其他業務	7.4	(2.6)	8.1	(2.5)
總額	1,132.8	156.4	1,123.0	147.3
減：酒店管理及相關服務－內部分部間收入	(76.7)		(73.9)	
對外收入總額	1,056.1		1,049.1	
企業融資費用(扣除利息收入)		(81.6)		(80.4)
項目之土地成本攤銷及項目開支		(3.4)		(3.5)
企業開支		(11.6)		(12.5)
企業投資控股公司外匯(虧損)／收益		(8.9)		8.2
未計非營運項目前溢利		50.9		59.1

簡明綜合中期財務報表附註
(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

4. 收入及分部資料(續)

分部損益(續)

截至 2025 年及 2024 年 6 月 30 日止六個月(百萬美元)

	2025 年	2024 年
	除稅後溢利 ／(虧損) (附註(a))	除稅後溢利 ／(虧損) (附註(a))
未計非營運項目前溢利	50.9	59.1
非營運項目		
應佔投資物業之公平值收益淨額	10.7	19.8
按公平值計入損益之金融資產之未實現收益／(虧損)	2.8	(0.8)
跨貨幣掉期合約的公平值(虧損)／收益－非對沖	(7.5)	6.7
租賃物業抵押按金之公平值調整	0.1	0.1
斯里蘭卡盧比升值產生的外匯收益	–	9.6
因物業損毀收回的保險索賠	0.9	–
非營運項目總額	7.0	35.4
本公司擁有人應佔綜合溢利	57.9	94.5

附註：

- (a) 除稅後溢利／(虧損)包括聯營公司及本公司及其附屬公司(扣除應佔非控制性權益後)之除稅後業績。
- (b) 收入不包括聯營公司之收入。

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

5. 資本開支

	物業、廠房及設備	投資物業	使用權資產	無形資產
於2025年1月1日	3,768,173	1,784,273	1,004,424	103,132
添置	24,560	2,290	9,494	877
公平值收益(附註18)	-	5,864	-	-
匯兌差額	109,180	31,105	29,669	1,245
出售	(638)	(802)	-	(138)
折舊／攤銷(附註17)	(98,789)	-	(22,162)	(2,943)
於2025年6月30日	3,802,486	1,822,730	1,021,425	102,173
於2024年1月1日	3,998,055	1,803,429	1,051,345	104,661
添置	34,197	11,310	11,596	-
公平值虧損(附註18)	-	(12,355)	-	-
匯兌差額	(57,054)	(7,568)	(12,610)	(383)
出售	(744)	(948)	-	-
折舊／攤銷(附註17)	(105,606)	-	(22,142)	(4,052)
於2024年6月30日	3,868,848	1,793,868	1,028,189	100,226

投資物業乃按公平值列賬(包括興建中供未來使用，而其公平值能可靠釐定的投資物業)。投資物業的所有公平值變動均計入截至2025年及2024年6月30日止六個月之簡明綜合中期損益表。

6. 金融資產

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
非流動		
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
— 股權工具	2,412	2,101
按公平值計入損益的金融資產		
— 會所債券	10,159	10,787
	12,571	12,888
流動		
按公平值計入損益的金融資產		
— 於香港上市之股份	13,881	10,948

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團並無出售金融資產。

於報告期末所面對之最大信貸風險乃上述金融資產的公平值。

7. 其他應收款

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
租賃物業之抵押按金	10,742	11,482

下列免息抵押按金已支付予租賃物業之出租方，並將僅可於租賃期滿後收回：

- 1,751,000,000日圓(相當於12,145,000美元)(2024年12月31日：1,751,000,000日圓(相當於11,164,000美元))
- 人民幣10,000,000元(相當於1,397,000美元)(2024年12月31日：人民幣10,000,000元(相當於1,391,000美元))

該等其他應收款之公平值與彼等之賬面值並無重大差異。

於報告期末所面對之最大信貸風險乃上述其他應收款之公平值。

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

8. 應收賬項、預付款項及按金

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
貿易應收款	94,792	89,987
減：應收款減值撥備	(11,260)	(10,184)
貿易應收款－淨額(附註(b))	83,532	79,803
其他應收款	57,445	54,771
預付款項及其他按金	102,592	92,163
	243,569	226,737

由於本集團擁有眾多客戶分佈在世界各地，故其貿易應收款概無信貸集中的風險。

於報告期末所面對之最大信貸風險乃上述各類應收款的賬面值。

附註：

(a) 貿易及其他應收款的公平值與其賬面值並無重大差異。

(b) 本集團之大部分銷售主要以信用卡或按金作為付款方式，其餘金額一般有30日付款信貸期。本集團訂有明確之信貸政策。貿易應收款在扣除減值撥備後按發票日期之賬齡分析如下：

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
0－3個月	69,290	65,790
4－6個月	6,584	6,847
6個月以上	7,658	7,166
	83,532	79,803

9. 股本及股份溢價以及就股份獎勵計劃持有之股份

		金額		
	股份數目 (千股)	股本	股份溢價	總額
股本及股份溢價				
法定股本				
— 每股面值 1 港元之普通股股份				
於 2024 年 1 月 1 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日	5,000,000	646,496	–	646,496
已發行及繳足股本				
— 每股面值 1 港元之普通股股份				
於 2024 年 1 月 1 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日	3,585,525	462,904	2,739,091	3,201,995
就股份獎勵計劃持有之股份				
於 2024 年 1 月 1 日	(20,812)	(2,685)	(12,960)	(15,645)
就股份獎勵計劃購入之股份	(7,804)	(1,007)	(4,328)	(5,335)
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	4,510	582	2,724	3,306
於 2024 年 6 月 30 日	(24,106)	(3,110)	(14,564)	(17,674)
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	5,578	720	3,359	4,079
於 2024 年 12 月 31 日及 2025 年 1 月 1 日	(18,528)	(2,390)	(11,205)	(13,595)
就股份獎勵計劃購入之股份	(10,000)	(1,290)	(4,317)	(5,607)
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	3,196	412	1,782	2,194
於 2025 年 6 月 30 日	(25,332)	(3,268)	(13,740)	(17,008)

於 2025 年 6 月 30 日，除上表所示就股份獎勵計劃持有之股份外，本公司之 10,501,055 股 (2024 年 12 月 31 日：10,501,055 股) 普通股股份由一家於 1999 年年底收購之附屬公司持有。該等股份之成本已在過往年度於權益中確認。

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

9. 股本及股份溢價以及就股份獎勵計劃持有之股份(續)

股份獎勵

截至2025年6月30日止六個月，本集團的股份獎勵計劃經由在公開市場購入10,000,000股本公司普通股股份，而3,195,800股股份已於獎勵股份歸屬時轉至受獎人。餘下25,331,900股股份於2025年6月30日由股份獎勵計劃信託持有。股份獎勵計劃的詳情於簡明綜合中期財務報表附註10內披露。

10. 股份獎勵計劃

本集團實行股份獎勵計劃，允許受獎人獲授本公司股份，作為其僱員及本公司董事福利之一部分。獎勵股份可由本公司新發行或經公開市場購入，並在歸屬前由信託持有。

大部分獎勵股份於授予獎勵後在歸屬期間逐步歸屬，已歸屬股份的最終數目取決於時間的推移及／或取決於本集團管理層設定的績效條件的達成情況。

已授出獎勵股份之公平值乃根據本公司於授出日期之市場報價計算，並於相關歸屬期內攤銷。截至2025年6月30日止六個月，總計3,195,800股股份經已歸屬予合資格受獎人。期內概無向合資格受獎人授出股份。於2025年6月30日，根據股份獎勵計劃以信託方式持有股份總計25,331,900股。期內，已就授出之獎勵股份於簡明綜合中期損益表扣除開支5,086,000美元(2024年：4,353,000美元)。

10. 股份獎勵計劃(續)

2025年及2024年內授出及歸屬的獎勵股份詳情如下：

授出日期	每股股份 的公平值	所授出獎勵 股份數目	已歸屬獎勵股份數目			歸屬期
			2024年之前	截至2024年 12月31日 止年度	截至2025年 6月30日 止六個月	
2021年						
2021年4月1日	7.86港元	52,000	52,000	-	-	無
2021年6月7日	7.27港元	5,986,000	3,326,000	1,366,000	-	2021年6月7日至2024年6月7日
2021年10月15日	6.35港元	80,000	80,000	-	-	無
2021年10月15日	6.35港元	268,000	160,000	44,000	-	2021年10月15日至2024年10月15日
2021年總額		6,386,000				
2022年						
2022年5月6日	5.85港元	12,458,000	3,610,000	3,144,000	2,879,000	2022年5月6日至2025年5月6日
2022年總額		12,458,000				
2023年						
2023年7月17日	6.37港元	18,930,100	-	5,534,300	52,400	2023年7月17日至2026年7月17日
2023年總額		18,930,100				
2024年						
2024年1月2日	5.36港元	522,900	-	-	174,300	2024年1月2日至2027年1月1日
2024年7月5日	5.49港元	15,390,300	-	-	90,100	2024年7月5日至2027年7月5日
2024年10月2日	5.64港元	247,700	-	-	-	2024年10月2日至2027年2月20日
2024年總額		16,160,900				
合計		53,935,000	7,228,000	10,088,300	3,195,800	

股份獎勵計劃的進一步詳情載於本公司2024年年報「股份獎勵計劃」一節。

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

11. 其他儲備

	股份 獎勵儲備	對沖儲備	資本 贖回儲備	外匯 變動儲備	資本儲備	資產 重估儲備	其他儲備 (附註(a))	繳入盈餘 (附註(b))	總額
於2025年1月1日	10,954	26,529	10,666	(781,587)	601,490	20,823	1,368	389,741	279,984
利率掉期及跨貨幣掉期合約之公平值變動									
— 對沖	-	(19,349)	-	-	-	-	-	-	(19,349)
貨幣匯兌差額	-	-	-	76,231	-	-	-	-	76,231
根據股份獎勵計劃進行股份支付的酬金福利	5,086	-	-	-	-	-	-	-	5,086
根據股份獎勵計劃歸屬股份	(2,401)	-	-	-	-	-	-	-	(2,401)
於2025年6月30日	13,639	7,180	10,666	(705,356)	601,490	20,823	1,368	389,741	339,551
於2024年1月1日	9,074	59,255	10,666	(685,967)	601,490	20,823	1,368	389,741	406,450
利率掉期及跨貨幣掉期合約之公平值變動									
— 對沖	-	(5,289)	-	-	-	-	-	-	(5,289)
貨幣匯兌差額	-	-	-	(88,990)	-	-	-	-	(88,990)
根據股份獎勵計劃進行股份支付的酬金福利	4,353	-	-	-	-	-	-	-	4,353
根據股份獎勵計劃歸屬股份	(3,654)	-	-	-	-	-	-	-	(3,654)
於2024年6月30日	9,773	53,966	10,666	(774,957)	601,490	20,823	1,368	389,741	312,870

附註：

- (a) 泰國一家附屬公司按當地法例規定須將其每年純利之若干百分比撥為其他儲備，直至有關儲備達至其註冊股本之10%為止。該等儲備不得作為股息分派用途。
- (b) 本集團之繳入盈餘乃因本集團為交換所收購公司之股份而發行股份所產生，此乃為本公司已發行股份之面值與所收購公司資產淨值之差額。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，該繳入盈餘可分派予股東。在本集團層面上，繳入盈餘已重新分類歸入相關附屬公司之有關儲備項目內(如適用)。

簡明綜合中期財務報表附註
(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

12. 銀行貸款

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
銀行貸款	5,317,954	4,940,648
減：非流動部分	(4,832,105)	(4,708,500)
流動部分	485,849	232,148

銀行貸款到期情況如下：

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
一年內	485,849	232,148
第二年	1,174,478	1,148,552
第三至五年	3,422,959	3,181,256
於五年內償還	5,083,286	4,561,956
五年後	234,668	378,692
	5,317,954	4,940,648

於2025年6月30日及2024年12月31日，所有銀行貸款均為無抵押。

於報告期末的實際利率如下：

2025年6月30日						
	港元	人民幣	美元	日圓	斐濟元	
銀行貸款	1.67%	3.75%	5.30%	1.22%	3.75%	

2024年12月31日						
	港元	人民幣	美元	日圓	斐濟元	新加坡元
銀行貸款	5.79%	4.04%	5.67%	0.97%	3.75%	4.74%

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

12. 銀行貸款(續)

銀行貸款的賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
港元	473,626	786,413
人民幣	3,793,102	3,087,066
美元	940,625	941,645
日圓	107,276	104,645
斐濟元	3,325	3,625
新加坡元	-	17,254
	5,317,954	4,940,648

本集團有下列尚未提取備用借款：

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
浮息		
— 於一年內到期	81,510	11,287
— 於一年後到期	593,062	332,651
定息		
— 於一年內到期	-	-
— 於一年後到期	55,877	989,093
	730,449	1,333,031

13. 定息債券

於2025年4月，本公司已發行總額為人民幣1,000,000,000元(相當於138,862,000美元)、以面值的100%發行之兩批定息債券，包括人民幣600,000,000元之三年期債券及人民幣400,000,000元之五年期債券，票息分別為年利率2.18%及2.49%。

於2025年6月，本公司已發行總額為人民幣1,000,000,000元(相當於139,692,000美元)、以面值的100%發行之兩批定息債券，包括人民幣500,000,000元之三年期債券及人民幣500,000,000元之五年期債券，票息分別為年利率2.03%及2.38%。

於2025年6月，本公司一家附屬公司以面值的100%發行總額為125,000,000新加坡元(相當於98,078,000美元)之七年期定息債券，其票息年利率為3.54%。

簡明綜合中期財務報表附註
(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

13. 定息債券(續)

於簡明綜合中期財務狀況表中確認之定息債券如下：

	票息年利率	到期日	於2024年 12月31日	期內新發行	期內償還	匯兌差額	於2025年 6月30日
於2018年發行之債券							
825,000,000新加坡元	4.50%	2025年11月	605,727	-	-	41,586	647,313
35,000,000美元	5.23%	2025年11月	35,000	-	-	-	35,000
於2019年發行之債券							
165,000,000新加坡元	4.10%	2027年6月	121,145	-	-	8,318	129,463
於2020年發行之債券							
250,000,000新加坡元	3.50%	2030年1月	183,554	-	-	12,601	196,155
於2021年發行之債券							
100,000,000新加坡元	3.50%	2030年1月	73,422	-	-	5,040	78,462
於2023年發行之債券							
160,000,000新加坡元	4.40%	2028年8月	117,474	-	-	8,065	125,539
於2024年發行之債券							
人民幣1,000,000,000元	2.50%	2027年6月	139,113	-	-	579	139,692
人民幣600,000,000元	2.27%	2027年7月	83,468	-	-	347	83,815
人民幣400,000,000元	2.50%	2029年7月	55,645	-	-	232	55,877
於2025年發行之債券							
人民幣600,000,000元	2.18%	2028年4月	-	83,317	-	498	83,815
人民幣400,000,000元	2.49%	2030年4月	-	55,545	-	332	55,877
人民幣500,000,000元	2.03%	2028年6月	-	69,846	-	-	69,846
人民幣500,000,000元	2.38%	2030年6月	-	69,846	-	-	69,846
125,000,000新加坡元	3.54%	2032年6月	-	98,078	-	-	98,078
面值			1,414,548	376,632	-	77,598	1,868,778
未攤銷折讓及發行開支			(2,933)				(4,163)
賬面值			1,411,615				1,864,615
減：非流動部分			(771,291)				(1,182,482)
流動部分			640,324				682,133

於2025年6月30日及2024年12月31日，全部定息債券均為無抵押。

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

14. 衍生金融工具

於
2025年6月30日 2024年12月31日

非流動資產		
利率掉期合約		
— 現金流對沖	9,888	24,346
跨貨幣掉期合約		
— 持作買賣	-	756
	9,888	25,102
流動資產		
利率掉期合約		
— 現金流對沖	15,749	24,399
跨貨幣掉期合約		
— 持作買賣	-	259
	15,749	24,658
總額	25,637	49,760
非流動負債		
跨貨幣掉期合約		
— 現金流對沖	16,310	20,909
— 持作買賣	8,372	191
	24,682	21,100
流動負債		
跨貨幣掉期合約		
— 現金流對沖	2,148	1,307
— 持作買賣	6,652	795
	8,800	2,102
總額	33,482	23,202

14. 衍生金融工具(續)

利率掉期合約

本集團透過訂立香港銀行同業拆息及有擔保隔夜融資利率固定利率掉期合約對沖其中期利率風險，而所有利率掉期合約均符合使用對沖會計處理的資格。該對沖工具與對沖項目具有類似的關鍵條款，呈現經濟關係且高度有效。

所有該等利率掉期合約於訂立合約之日初步按公平值確認，其後於各報告期末按公平值重新計量。所記錄的公平值將視乎當前的金融市況及預期利率環境而分類為資產或負債。

於2025年6月30日的未平倉香港銀行同業拆息及有擔保隔夜融資利率之利率掉期合約的名義本金如下：

- 600,000,000美元(2024年12月31日：600,000,000美元)，固定年利率為1.460%(2024年12月31日：1.460%)，到期日為2027年3月。
- 3,620,000,000港元(相當於467,097,000美元)(2024年12月31日：3,620,000,000港元(相當於467,097,000美元))，固定年利率介乎1.505%至1.855%(2024年12月31日：年利率介乎1.505%至1.855%)，到期日介乎2026年6月至8月。

跨貨幣掉期合約

截至2024年12月31日止年度，本公司擁有51%權益的附屬公司簽訂了一份金額為33,500,000美元的5年期跨貨幣掉期合約，將銀行借款從美元兌換為人民幣，以對沖在中國大陸酒店的人民幣投資，據此，該等合約的本金於訂約之初按人民幣7.228元兌1美元的匯率兌換為人民幣，並將於2028年12月到期日以相同匯率重新兌換。根據該合約，兌換的人民幣本金須按4.18%的固定年利率支付利息，而美元本金則分別按有擔保隔夜融資利率加1.65%的浮動年利率收取利息。該份跨貨幣掉期合約不合資格作對沖會計處理。

截至2023年12月31日止年度，本公司擁有51%權益的附屬公司簽訂了五份總額為260,000,000美元的5年期跨貨幣掉期合約，將銀行借款從美元兌換為人民幣，以對沖在中國大陸酒店的人民幣投資，據此，該等合約的本金於訂約之初按介乎人民幣7.120至7.146元兌1美元的匯率兌換為人民幣，並將於2028年12月到期日以相同匯率重新兌換。根據該等合約，兌換的人民幣本金須按介乎4.20%至4.29%的固定年利率支付利息，而美元本金則分別按有擔保隔夜融資利率加1.65%的浮動年利率收取利息。該等跨貨幣掉期合約不合資格作對沖會計處理。

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

14. 衍生金融工具(續)

跨貨幣掉期合約(續)

截至2019年12月31日止年度，本公司一家全資附屬公司訂立金額為8,000,000,000日圓之跨貨幣掉期合約，以對沖相同金額的日圓銀行借款，據此，該本金於訂約之初按13.8228日圓兌1港元的匯率兌換為578,754,000港元，並將於2026年7月到期日按相同匯率重新兌換。根據該合約，兌換的港元本金須按固定年利率3.345%支付利息，而日圓本金則按日圓無擔保隔夜平均利率加0.675%的浮動年利率收取利息。該跨貨幣掉期合約合資格作對沖會計處理，且高度有效。

截至2018年12月31日止年度，本公司一家全資附屬公司訂立金額為35,000,000美元之跨貨幣掉期合約，據此，該本金於訂約之初按1美元兌1.3822新加坡元的匯率兌換為48,377,000新加坡元，並將於2025年11月到期日按相同匯率重新兌換。根據該合約，兌換的新加坡元本金須按固定年利率4.25%支付利息，而美元本金則按固定年利率5.23%收取利息。該跨貨幣掉期合約不合資格作對沖會計處理。

15. 與非控制性股東之結餘

(a) 欠非控制性股東之款項(流動部分)為無抵押，並按下列條款償還：

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
免息	32,668	32,761
固定年利率1.8%(2024年12月31日：1.8%)及須於一年內償還	18,902	18,655
	51,570	51,416

(b) 一非控制性股東之貸款(非流動部分)為無抵押，並按下列條款償還：

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
固定年利率5.0%(2024年12月31日：5.0%)及無須於一年內償還	38,452	38,452

欠非控制性股東之款項及一非控制性股東之貸款的公平值與其賬面值並無重大差異。

簡明綜合中期財務報表附註
(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

16. 應付賬項及應計項目

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
貿易應付款	59,506	78,795
其他應付款及應計開支	459,923	520,534
	519,429	599,329

按發票日期劃分之貿易應付款之賬齡分析如下：

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
0-3個月	52,528	72,646
4-6個月	4,068	3,999
6個月以上	2,910	2,150
	59,506	78,795

17. 按性質劃分之開支

包括於銷售成本、市場推廣費用、行政開支及其他經營開支內的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
物業、廠房及設備折舊(附註5)	98,789	105,606
商標、網站及系統開發攤銷(附註5)	2,943	4,052
使用權資產折舊(附註5)	22,162	22,142
僱員福利開支(不包括董事酬金)	391,716	385,528
物業銷售成本	2,032	255
營運中已售及消耗的存貨成本	127,416	131,369
出售物業、廠房及設備及因換置部分投資物業之虧損	709	749
開業前開支	2,023	2,757

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

18. 其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
短期投資收益	3,712	34
會所債券的公平值虧損	(628)	(669)
跨貨幣掉期合約的公平值(虧損)/收益	(12,406)	12,167
投資物業的公平值收益/(虧損)(附註5)	5,864	(12,355)
利息收入	37,389	17,036
上市股份的股息收入	593	756
投資物業出售收益	424	595
因物業損毀收回的保險索賠	924	—
	35,872	17,564

19. 融資費用－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
利息開支：		
— 銀行貸款	118,086	140,691
— 定息債券	29,564	26,594
— 其他貸款	999	54
— 利率掉期合約	(12,965)	(29,961)
— 租賃負債	13,770	13,854
	149,454	151,232
減：已資本化金額	(242)	(696)
	149,212	150,536
外匯虧損/(收益)	6,889	(17,371)
	156,101	133,165

用以釐定可資本化的借款成本金額的實際資本化年利率為3.98%(2024年：4.45%)。

簡明綜合中期財務報表附註
(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

20. 應佔聯營公司溢利

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
應佔聯營公司之除稅前溢利(未計應佔投資物業公平值變動淨額前)	124,023	142,534
應佔投資物業公平值變動淨額	11,802	58,570
應佔聯營公司之除稅前溢利	135,825	201,104
應佔稅項(未計投資物業公平值變動淨額之遞延稅項撥備前)	(33,799)	(32,988)
應佔投資物業公平值變動淨額之遞延稅項撥備	(2,969)	(14,667)
應佔聯營公司稅項	(36,768)	(47,655)
應佔聯營公司溢利	99,057	153,449

21. 所得稅開支

香港利得稅乃按本集團旗下在香港經營之公司之估計應課稅溢利按16.5%(2024年:16.5%)稅率計提撥備。香港以外地區的稅項包括就附屬公司所派發之股息而已付及應付之預扣稅及就本集團旗下在香港以外地區經營之公司之估計應課稅溢利按適用之稅率計提撥備。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
當期所得稅		
— 香港利得稅	—	2
— 海外稅項	25,344	29,497
遞延所得稅	15,612	18,875
	40,956	48,374

本集團須遵守經濟合作與發展組織(「經合組織」)支柱二示範規則的約束。根據會計準則，本集團已對與該等規則相關的遞延稅項應用強制性臨時豁免，截至2025年6月30日止六個月並無確認當期補足稅項開支。

根據支柱二示範規則，本集團須於其實際稅率低於15%的司法權區繳納補足稅。本集團於大部分司法權區的實際稅率均超過15%，惟於斐濟、斯里蘭卡、英屬維爾京群島及薩摩亞的業務除外，稅項豁免及／或當地稅法所規定將導致實際稅率低於15%。然而，就此等特定司法權區而言，基於支柱二示範規則項下實質收入豁免及稅項調整，預期補足稅風險並不重大。

根據管理層的評估，預期支柱二規則不會對本集團造成重大財務影響。

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

22. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行普通股股份之加權平均數計算(已對一家附屬公司以及股份獎勵計劃所持有本公司的已發行普通股股份作出調整)。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔溢利(千美元)	57,914	94,482
已發行普通股股份之加權平均數(千股)	3,553,758	3,550,908
每股基本盈利(每股美仙)	1.630	2.661

攤薄

每股攤薄盈利乃按照假設所有具攤薄效應的潛在普通股股份已進行轉換而調整之已發行普通股股份之加權平均數計算。截至2025年及2024年6月30日止六個月於股份獎勵計劃下的未歸屬獎勵股份對本公司有潛在攤薄性的影響。

對每股盈利的攤薄影響如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔溢利(千美元)	57,914	94,482
已發行普通股股份之加權平均數(千股)	3,553,758	3,550,908
調整(千股)	28,998	20,362
計算每股攤薄盈利所用之普通股股份加權平均數(千股)	3,582,756	3,571,270
每股攤薄盈利(每股美仙)	1.616	2.646

23. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
中期股息每股普通股股份5港仙(2024年：5港仙)	22,967	22,945

附註：

- (a) 董事會於2025年3月27日舉行的會議上建議派發截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股股份10港仙，已於2025年6月27日派付，並已於截至2025年6月30日止六個月的保留盈利扣除。

23. 股息(續)

附註：(續)

- (b) 董事會於2025年8月28日舉行的會議上宣佈派發截至2025年12月31日止年度的中期股息每股普通股股份5港仙。該宣佈派發之股息並未於此等財務報表中作應付股息列賬，惟將於截至2025年12月31日止年度的保留盈利撥付。截至2025年6月30日止六個月宣佈派發之中期股息為22,967,000美元，此乃根據本公司於2025年8月28日的3,585,525,056股已發行股份計算(惟合併時扣除應付本公司一家附屬公司持有的本公司10,501,055股普通股股份之股息68,000美元及本公司股份獎勵信託就股份獎勵計劃持有的15,155,100股普通股股份之股息97,000美元)。

24. 財務擔保、或然負債及資產抵押

(a) 財務擔保

本集團就若干聯營公司所獲取之銀行信貸而與銀行簽訂按比例的擔保。於2025年6月30日，本集團為該等聯營公司所擔保之銀行信貸之已動用金額為113,927,000美元(2024年12月31日：105,958,000美元)。

擔保乃按其各自合約金額呈列。董事會認為上述擔保將不會被要求予以執行。

(b) 或然負債

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團並無重大或然負債。

(c) 資產抵押

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團並無就借款進行資產抵押。

25. 承擔

本集團於報告期末已承擔惟尚未產生之資本開支如下：

	於	
	2025年6月30日	2024年12月31日
現有物業－物業、廠房及設備以及投資物業		
－已訂約但未撥備	10,414	11,046
－已獲授權但未訂約	15,339	17,323
發展項目		
－已訂約但未撥備	13,397	12,497
－已獲授權但未訂約	59,633	62,169
總額	98,783	103,035

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

26. 關連人士交易

本公司主要股東及關聯人士嘉里控股有限公司(「**嘉里控股**」)對本公司有重大影響力。

於本集團日常業務過程中與關連人士已進行以下交易：

截至6月30日止六個月		
	2025年	2024年
(a) 期內與嘉里控股附屬公司的交易 (不包括本公司附屬公司)		
收取酒店管理、顧問與相關服務及專利費用	10,266	9,305
付還辦公室開支及支付行政及相關開支	91	66
付還辦公室租金、管理費及差餉	92	26
支付辦公室租金、管理費及差餉	2,777	2,765
購買葡萄酒	287	365
(b) 期內與本集團聯營公司的交易 (不包括上列(a)項嘉里控股附屬公司)		
收取酒店管理、顧問與相關服務及專利費用	13,831	14,029
收取洗衣服務費	83	292

於		
	2025年6月30日	2024年12月31日
(c) 向嘉里控股附屬公司提供的財務資助 (不包括本公司附屬公司)		
給予本集團聯營公司的貸款結餘	114,329	114,306
就本集團聯營公司所獲取的銀行貸款／信貸與銀行簽訂的擔保結餘	99,307	92,846
(d) 向本集團聯營公司提供的財務資助 (不包括上列(c)項)		
給予本集團聯營公司的貸款結餘	6,662	6,647
就本集團聯營公司所獲取的銀行貸款／信貸與銀行簽訂的擔保結餘	14,620	13,112

期內上述交易的條款並無重大變動。

26. 關連人士交易(續)

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
(e)	主要管理層報酬		
	執行董事的袍金、薪金及其他短期僱員福利	1,602	1,421
	執行董事的退休福利	16	16
		1,618	1,437

27. 金融工具公平值估算

本集團使用以下反映於作出計量時所用輸入資料重要性之公平值層級計量公平值：

第一級 — 相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)。

第二級 — 除包含於第一級的報價外，資產或負債之可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格者)輸入資料。

第三級 — 以重大不可觀察輸入數據計量公平值。

用於計量第一級、第二級及第三級項下金融工具的公平值所用的釋義、估值技巧及輸入數據與本集團於截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所採用的一致。

下表呈列本集團於2025年6月30日及2024年12月31日按公平值計量的金融資產及負債：

	第一級	第二級	第三級	總額
於2025年6月30日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產(附註6)				
— 會所債券	10,159	—	—	10,159
— 上市股份	13,881	—	—	13,881
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註6)				
— 股權工具	—	—	2,412	2,412
衍生金融工具(附註14)				
— 利率掉期合約	—	25,637	—	25,637
總額	24,040	25,637	2,412	52,089
負債				
衍生金融工具(附註14)				
— 跨貨幣掉期合約	—	33,482	—	33,482

簡明綜合中期財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以千美元為單位)

27. 金融工具公平值估算(續)

	第一級	第二級	第三級	總額
於2024年12月31日				
資產				
按公平值計入損益的金融資產(附註6)				
— 會所債券	10,787	—	—	10,787
— 上市股份	10,948	—	—	10,948
按公平值計入其他全面收益的金融資產(附註6)				
— 股權工具	—	—	2,101	2,101
衍生金融工具(附註14)				
— 利率掉期合約	—	48,745	—	48,745
— 跨貨幣掉期合約	—	1,015	—	1,015
總額	21,735	49,760	2,101	73,596
負債				
衍生金融工具(附註14)				
— 跨貨幣掉期合約	—	23,202	—	23,202

截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團金融資產及負債的公平值等級之間概無轉換。

28. 報告期後事項

於2025年7月，本集團發行了兩批合共400,000,000新加坡元(相當於313,849,000美元)之七年期定息債券，包括100,000,000新加坡元及300,000,000新加坡元，票息率分別為每年3.54%及3.48%。

本集團的主營業務與2024年相同。本集團業務由四個主要分部組成：

- **酒店物業**－酒店物業(包括租賃酒店)之發展、擁有及經營
- **酒店管理及相關服務**－為本集團擁有的酒店及第三方擁有的酒店提供酒店管理服務
- **投資物業**－用作租賃的辦公室物業、商用物業及服務式公寓／住宅之發展、擁有及經營
- **供出售的發展物業**－房地產物業之發展及出售

本集團現時擁有及／或管理以下品牌酒店：

- **香格里拉酒店及度假酒店**
- **香格里拉心靈酒店**(全新品牌)
- **嘉里酒店**
- **JEN酒店**
- **盛貿飯店**

討論與分析

下表概述本集團於2025年6月30日的酒店及客房：

品牌	擁有／租賃		管理		營運中酒店總數		發展中酒店	
	酒店	客房 (千間)	酒店	客房 (千間)	酒店	客房 (千間)	擁有／租賃 的酒店	管理合約下 的酒店
 香格里拉 SHANGRI-LA	73	30.8	18	5.8	91	36.6	4	1
 香格里拉心璽 SHANGRI-LA SIGNATURES	1	0.1	-	-	1	0.1	-	-
 KERRY HOTELS 嘉里大酒店	3	1.6	-	-	3	1.6	-	-
 JEN 香格里拉集團	8	3.0	1	0.4	9	3.4	-	1
 TRADERS HOTELS 盛貿飯店	-	-	2	0.9	2	0.9	1	-
總額	85	35.5	21	7.1	106	42.6	5	2

附註：

- (1) 全新品牌香格里拉心璽酒店旗下位於中國大陸的「杭州香格里拉飯店·水知心居」(本集團擁有45%股權)於2025年5月開業。
- (2) 加拿大的溫哥華香格里拉(由一第三方擁有的管理酒店)的酒店管理協議已於2025年6月終止。

下表概述附屬公司及聯營公司所擁有營運中作租賃用途的投資物業的總樓面面積(「總樓面面積」)：

(千平方米)	本集團 股本權益	於2025年6月30日營運中 投資物業總樓面面積		
		辦公室樓面	商用樓面	服務式 公寓／住宅
中國大陸	20.0-100.0%	1,077.6	731.2	266.5
馬來西亞	52.78%	45.2	8.5	17.4
新加坡	44.6-100.0%	3.3	22.9	24.7
澳洲	100.0%	0.5	11.4	-
蒙古	51.0%	58.0	39.6	30.0
緬甸	55.86-59.28%	37.6	11.8	56.8
斯里蘭卡	90.0%	59.9	79.5	3.7
總額		1,282.1	904.9	399.1

簡明綜合中期損益表

下表分別以傳統財務報表格式及實際應佔格式顯示截至2025年及2024年6月30日止六個月的本集團損益。以傳統財務報表格式呈列的金額為本公司及其附屬公司以100%基礎減去非控制性權益的總金額，並加上應佔聯營公司溢利，以得出本公司擁有人應佔本集團最終呈報損益。以實際應佔呈列的本集團損益為非香港財務報告準則財務呈列格式，而以實際應佔呈列的金額為本公司及本集團基於股本權益百分比計出應佔附屬公司及聯營公司的總金額。

(百萬美元)	截至2025年6月30日 止六個月之損益		截至2024年6月30日 止六個月之損益		變動百分比	
	財務報表 格式	實際應佔	財務報表 格式	實際應佔	財務報表 格式	實際應佔
收入	1,056.1	1,262.5	1,049.1	1,272.1	0.7%	-0.8%
銷售成本	(466.3)	(525.0)	(467.6)	(525.6)	0.3%	0.1%
毛利	589.8	737.5	581.5	746.5	1.4%	-1.2%
經營開支	(339.3)	(368.8)	(330.6)	(366.1)	-2.6%	-0.7%
其他收益－營運項目	1.0	0.8	1.4	1.1	-28.6%	-27.3%
未計利息、稅項、折舊、攤銷及 非營運項目前之盈利	251.5	369.5	252.3	381.5	-0.3%	-3.1%
折舊及攤銷	(123.9)	(135.7)	(131.8)	(143.8)	6.0%	5.6%
出售固定資產虧損	(0.7)	(0.7)	(0.7)	(0.7)	0.0%	0.0%
利息收入	37.4	37.8	17.0	19.7	120.0%	91.9%
其他(虧損)/收益－非營運項目	(2.5)	10.8	(0.8)	48.6	-212.5%	-77.8%
經營溢利	161.8	281.7	136.0	305.3	19.0%	-7.7%
融資費用－淨額						
－利息開支						
－營運項目	(149.3)	(143.0)	(150.6)	(135.9)	0.9%	-5.2%
－非營運項目	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0%	0.0%
－外匯(虧損)/收益						
－營運項目	(6.9)	(7.0)	6.7	7.1	無意義	無意義
－非營運項目	-	-	10.7	9.6	無意義	無意義
應佔聯營公司溢利	99.1	-	153.4	-	-35.4%	無意義
未計所得稅前溢利	104.8	131.8	156.3	186.2	-32.9%	-29.2%
所得稅開支						
－營運項目	(39.5)	(69.9)	(39.1)	(68.8)	-1.0%	-1.6%
－非營運項目	(1.5)	(4.0)	(9.3)	(22.9)	83.9%	82.5%
期內溢利	63.8	57.9	107.9	94.5	-40.9%	-38.7%
減：非控制性權益應佔溢利	(5.9)	-	(13.4)	-	56.0%	無意義
本公司擁有人應佔溢利	57.9	57.9	94.5	94.5	-38.7%	-38.7%

討論與分析

財務摘要

- 截至2025年6月30日止六個月，綜合收入為1,056,100,000美元，較2024年同期之1,049,100,000美元增加0.7%。此增加主要由於投資物業綜合收入增加但部分被酒店物業綜合收入同比減少所抵銷。
- 截至2025年6月30日止六個月，實際應佔收入為1,262,500,000美元，較2024年同期之1,272,100,000美元減少0.8%。此減少主要由於酒店物業實際應佔收入減少，部分被投資物業實際應佔收入增加所緩減。
- 截至2025年6月30日止六個月，實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利為369,500,000美元，較2024年同期之381,500,000美元減少3.1%。此減少主要由於實際應佔收入減少所致。
- 截至2025年6月30日止六個月，實際應佔經營溢利為281,700,000美元，較2024年同期之305,300,000美元減少7.7%。減少主要由於其他(虧損)/收益—非營運項目同比減少，反映投資物業的公平值收益減少以及2025年金融工具的公平值虧損，而2024年則錄得公平值收益。此減少部分被利息收入增加及折舊開支減少所抵銷。
- 截至2025年6月30日止六個月，實際應佔未計所得稅前溢利為131,800,000美元，較2024年同期之186,200,000美元減少29.2%。此減少主要由於前述實際應佔經營溢利的減少及進一步受到融資費用項下2025年之外匯虧損所影響，而2024年則錄得外匯收益。
- 總而言之，截至2025年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為57,900,000美元，較2024年同期之94,500,000美元減少38.7%。

經營業績

綜合收入

有關分部收入資料的詳情載於本中期報告所載的簡明綜合中期財務報表附註4。

(百萬美元)	截至6月30日止六個月		變動百分比
	2025年	2024年	
酒店物業	929.2	935.7	-0.7%
酒店管理及相關服務			
總收入(包括附屬公司的收入)	122.6	119.3	2.8%
減：抵銷與附屬公司之內部分部間收入	(76.7)	(73.9)	-3.8%
抵銷後淨額	45.9	45.4	1.1%
酒店營運小計	975.1	981.1	-0.6%
投資物業	68.0	59.7	13.9%
供出售的發展物業	5.6	0.2	2,700.0%
其他業務	7.4	8.1	-8.6%
綜合收入總額	1,056.1	1,049.1	0.7%

- 截至2025年6月30日止六個月，綜合收入為1,056,100,000美元，較2024年同期之1,049,100,000美元增加0.7%。此增加主要由於投資物業的綜合收入增加但部分被酒店物業的綜合收入同比減少所抵銷。
- 截至2025年6月30日止六個月，本集團酒店營運的綜合收入減少至975,100,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的981,100,000美元減少0.6%。
- 截至2025年6月30日止六個月，本集團投資物業的綜合收入由2024年同期之59,700,000美元增加13.9%至68,000,000美元。此增加主要由本集團於蒙古及斯里蘭卡的投資物業持續改善，以及新開業的福州香格里拉中心帶來的額外收入所帶動。

討論與分析

經營業績(續)

綜合收入(續)

(i) 酒店物業

截至2025年6月30日止六個月，本集團酒店物業綜合收入減少，主要由於相比2024年同期，在中國大陸及新加坡的收入減少，部分被香港、日本及法國的收入增加所抵銷。

請參閱下表有關截至2025年及2024年6月30日止六個月酒店物業的綜合收入的地區明細：

(百萬美元)	截至6月30日止六個月		變動百分比
	2025年	2024年	
中華人民共和國			
香港	158.4	150.6	5.2%
中國大陸	298.1	326.9	-8.8%
新加坡	119.3	126.5	-5.7%
馬來西亞	54.3	51.2	6.1%
菲律賓	83.3	79.3	5.0%
日本	30.9	24.2	27.7%
泰國	31.3	31.3	0.0%
法國	31.3	25.6	22.3%
澳洲	42.4	40.8	3.9%
英國	28.0	27.0	3.7%
蒙古	9.6	8.5	12.9%
斯里蘭卡	19.5	20.3	-3.9%
其他國家	22.8	23.5	-3.0%
酒店物業綜合收入	929.2	935.7	-0.7%

經營業績(續)

綜合收入(續)

(i) 酒店物業(續)

截至2025年及2024年6月30日止六個月按未經綜合基準(包括附屬公司及聯營公司)計算的本集團擁有的酒店(包括租賃酒店)的主要表現指標如下：

地區	2025年加權平均			2024年加權平均		
	入住率 (%)	房價 (美元)	每房收入 (美元)	入住率 (%)	房價 (美元)	每房收入 (美元)
中華人民共和國						
香港	82	271	222	75	269	202
中國大陸	61	111	68	61	117	71
一線城市	70	151	106	69	157	108
二線城市	60	91	55	61	96	59
三、四線城市	48	81	39	49	90	44
新加坡	77	248	192	76	265	201
馬來西亞	64	134	86	66	124	82
菲律賓	61	216	131	56	217	121
日本	77	697	537	65	645	419
泰國	59	168	99	61	159	97
法國	56	2,104	1,172	42	2,047	857
澳洲	87	240	208	79	249	198
英國	73	686	498	62	734	453
蒙古	37	251	93	32	227	71
斯里蘭卡	44	147	65	43	160	68
其他國家	41	224	93	44	212	94
非中國大陸加權平均	64	239	153	62	233	144
總加權平均	62	169	105	61	169	104

截至2025年6月30日止六個月，本集團酒店的加權平均入住率為62%，較截至2024年6月30日止六個月的61%上升1個百分點。截至2025年6月30日止六個月，加權平均每房收入(「每房收入」)為105美元，較2024年同期之104美元增加1%。

若不計入中國大陸，截至2025年6月30日止六個月的加權平均入住率為64%，較截至2024年6月30日止六個月的62%上升2個百分點。截至2025年6月30日止六個月，每房收入為153美元，較2024年同期之144美元增加6%。

討論與分析

經營業績(續)

綜合收入(續)

(i) 酒店物業(續)

以下是按選定地區劃分且對本集團酒店物業整體業績有重大影響的酒店表現評論：

中華人民共和國

香港

就香港而言，截至2025年6月30日止六個月入住率為82%，較2024年同期之75%上升7個百分點。截至2025年6月30日止六個月，每房收入為222美元，較截至2024年6月30日止六個月的202美元增加10%，主要由入境過夜旅客人數上升所帶動。因此，香港酒店物業於截至2025年6月30日止六個月的總收入增加5.2%至158,400,000美元。

中國大陸

於2025年6月30日，本集團於48間在中國大陸營運的酒店擁有股本權益，而於2024年6月30日則為47間。

就中國大陸而言，截至2025年6月30日止六個月入住率為61%，與2024年同期保持在相同水平。截至2025年6月30日止六個月，每房收入為68美元，較截至2024年6月30日止六個月的71美元減少4%，主要由於平均每日房價下跌所致。截至2025年6月30日止六個月，本集團位於中國大陸的酒店物業面臨不利因素的影響。

以下是本集團於各線城市酒店的表現：

- 於一線城市，截至2025年6月30日止六個月入住率為70%，較2024年同期之69%上升1個百分點。截至2025年6月30日止六個月每房收入為106美元，較截至2024年6月30日止六個月的108美元減少2%。
- 於二線城市，截至2025年6月30日止六個月入住率為60%，較2024年同期之61%減少1個百分點。截至2025年6月30日止六個月每房收入為55美元，較截至2024年6月30日止六個月的59美元減少7%。
- 於三線及四線城市，截至2025年6月30日止六個月入住率為48%，較截至2024年同期之49%下跌1個百分點。截至2025年6月30日止六個月每房收入為39美元，較截至2024年6月30日止六個月的44美元減少11%。本集團酒店的入住率水平與國內旅遊需求一致，但平均每日房價在2025年上半年受壓。

中國大陸酒店物業於截至2025年6月30日止六個月的總收入減少8.8%至298,100,000美元。

經營業績(續)

綜合收入(續)

(i) 酒店物業(續)

新加坡

就新加坡而言，截至2025年6月30日止六個月入住率為77%，較2024年同期之76%上升1個百分點。截至2025年6月30日止六個月，每房收入為192美元，較截至2024年6月30日止六個月的201美元減少4%。於2025年上半年，隨著市場供應量持續增加，本集團位於新加坡的酒店面臨更加激烈的競爭。新加坡酒店物業於截至2025年6月30日止六個月的總收入減少5.7%至119,300,000美元。

馬來西亞

就馬來西亞而言，截至2025年6月30日止六個月入住率為64%，較2024年同期之66%下跌2個百分點。截至2025年6月30日止六個月，每房收入為86美元，較截至2024年6月30日止六個月的82美元增加5%，主要由於入境旅客人數增加，而休閒旅客貢獻較大。馬來西亞酒店物業於截至2025年6月30日止六個月的總收入增加6.1%至54,300,000美元。

菲律賓

就菲律賓而言，截至2025年6月30日止六個月入住率為61%，較2024年同期之56%上升5個百分點。截至2025年6月30日止六個月，每房收入為131美元，較截至2024年6月30日止六個月的121美元增加8%，主要由於商務旅遊需求增加。菲律賓酒店物業於截至2025年6月30日止六個月的總收入增加5.0%至83,300,000美元。

日本

就日本而言，截至2025年6月30日止六個月入住率為77%，較2024年同期之65%上升12個百分點。截至2025年6月30日止六個月，每房收入為537美元，較截至2024年6月30日止六個月的419美元增加28%，乃由於休閒及商務旅客需求均增加。本集團日本酒店物業於截至2025年6月30日止六個月的總收入增加27.7%至30,900,000美元。

法國

就法國而言，截至2025年6月30日止六個月入住率為56%，較2024年同期之42%上升14個百分點。截至2025年6月30日止六個月，每房收入為1,172美元，較截至2024年6月30日止六個月的857美元增加37%，乃有賴於休閒及商務旅遊需求強勁復甦。本集團法國酒店物業於截至2025年6月30日止六個月的總收入增加22.3%至31,300,000美元。

澳洲

就澳洲而言，截至2025年6月30日止六個月入住率為87%，較2024年同期之79%增加8個百分點。截至2025年6月30日止六個月，每房收入為208美元，較截至2024年6月30日止六個月的198美元增加5%。本集團位於澳洲的酒店繼續受惠於來自世界各地的入境訪客人數增加。澳洲酒店物業於截至2025年6月30日止六個月的總收入增加3.9%至42,400,000美元。

英國

就英國而言，截至2025年6月30日止六個月入住率為73%，較2024年同期之62%增加11個百分點。截至2025年6月30日止六個月，每房收入為498美元，較截至2024年6月30日止六個月的453美元增加10%，乃有賴於休閒及商務旅客需求均增加。本集團英國酒店物業於截至2025年6月30日止六個月的總收入增加3.7%至28,000,000美元。

討論與分析

經營業績(續)

綜合收入(續)

(ii) 酒店管理及相關服務

於2025年6月30日，本集團管理合共106間酒店及度假酒店：

- 82間本集團擁有的酒店
- 3間租賃協議下的酒店
- 21間由第三方擁有的酒店

由第三方擁有的21間營運中酒店(7,105間可用客房)位於以下地區：

- 柬埔寨：金邊
- 加拿大：多倫多
- 阿曼：馬斯喀特(2間酒店)
- 阿聯酋：阿布扎比(2間酒店)及迪拜
- 沙特阿拉伯：吉達
- 馬來西亞：吉隆坡
- 印度：新德里及班加羅爾
- 台灣：台北及台南
- 中國大陸：深圳(2間酒店)、蘇州(2間酒店)、義烏、南寧、上海及北京

截至2025年6月30日止六個月，該等第三方酒店管理協議下的酒店的整體加權平均入住率為65%，較截至2024年6月30日止六個月的62%增加3個百分點。截至2025年6月30日止六個月，每房收入為115美元，較截至2024年6月30日止六個月的106美元增加8%。此增加主要由於全球旅遊需求持續所致。

截至2025年6月30日止六個月，酒店管理及相關服務的總收入為122,600,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的119,300,000美元增加2.8%。

抵銷與附屬公司之內部分部間收入後，截至2025年6月30日止六個月，酒店管理及相關服務的收入淨額為45,900,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的45,400,000美元增加1.1%。

經營業績(續)

綜合收入(續)

(iii) 投資物業

下表顯示本集團投資物業產生的綜合收入的地區明細：

(百萬美元)	截至6月30日止六個月		變動百分比
	2025年	2024年	
中國大陸	17.2	14.1	22.0%
新加坡	7.6	6.9	10.1%
馬來西亞	2.4	2.1	14.3%
蒙古	19.6	17.5	12.0%
斯里蘭卡	13.8	11.9	16.0%
其他國家	7.4	7.2	2.8%
投資物業綜合收入	68.0	59.7	13.9%

本集團位於蒙古及斯里蘭卡的附屬公司持有的投資物業收入大幅增加：

- 於蒙古，本集團的投資物業繼續保持強勁表現，乃有賴於租金上漲及接近客滿的出租率。
- 於斯里蘭卡，隨著該國財務狀況趨於穩定，本集團的投資物業中出租率穩定的商用部分及出租率上升的辦公室部分之租金均錄得升幅。

於中國大陸，額外的收入來自本集團全資擁有的福州香格里拉中心(福州香格里拉二期)，其辦公室部分及商用部分已分別於2023年下半年及2024年上半年開業，部分被本集團於中國大陸的其他投資物業之收入減少所抵銷。因此，本集團的投資物業截至2025年6月30日止六個月的綜合收入為68,000,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的59,700,000美元增加13.9%。

(iv) 供出售的發展物業

截至2025年6月30日止六個月，附屬公司供出售的發展物業的收入為5,600,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的200,000美元增加5,400,000美元，主要由於在斯里蘭卡出售更多住宅單位所致。

討論與分析

經營業績(續)

未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利及實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利總額

下表概述截至2025年及2024年6月30日止六個月，有關按地區及業務分部劃分的本公司及其附屬公司的未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利以及本公司、附屬公司及聯營公司的實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利總額的資料：

	本公司及其附屬公司的未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利		實際應佔本公司及其附屬公司的未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利		實際應佔聯營公司的未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利		實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利總額	
(百萬美元)	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
酒店物業								
中華人民共和國								
香港	38.2	34.8	35.4	33.1	0.6	0.7	36.0	33.8
中國大陸	56.1	66.2	50.8	60.1	16.3	21.1	67.1	81.2
新加坡	21.1	26.1	21.1	26.1	2.8	2.9	23.9	29.0
馬來西亞	10.2	10.1	5.6	5.6	3.3	2.9	8.9	8.5
菲律賓	23.3	21.2	22.8	20.6	7.4	7.0	30.2	27.6
日本	9.5	7.4	9.5	7.4	-	-	9.5	7.4
泰國	10.1	12.6	7.5	9.3	-	-	7.5	9.3
法國	5.3	2.4	5.3	2.4	-	-	5.3	2.4
澳洲	7.1	7.5	7.1	7.5	-	-	7.1	7.5
英國	0.8	1.9	0.8	1.9	-	-	0.8	1.9
蒙古	3.8	3.3	2.0	1.7	-	-	2.0	1.7
斯里蘭卡	5.9	5.6	5.4	5.0	-	-	5.4	5.0
其他國家	3.6	4.6	2.6	3.3	3.2	1.9	5.8	5.2
	195.0	203.7	175.9	184.0	33.6	36.5	209.5	220.5
酒店管理及相關服務	26.7	29.4	26.7	29.4	-	-	26.7	29.4
酒店營運小計	221.7	233.1	202.6	213.4	33.6	36.5	236.2	249.9
投資物業								
中國大陸	7.7	6.9	7.0	6.2	113.6	120.3	120.6	126.5
新加坡	4.6	3.5	4.6	3.5	2.9	2.5	7.5	6.0
馬來西亞	0.9	0.8	0.5	0.4	-	-	0.5	0.4
蒙古	14.1	12.0	7.2	6.1	-	-	7.2	6.1
斯里蘭卡	9.0	6.9	8.1	6.2	-	-	8.1	6.2
其他國家	3.4	3.3	2.0	1.9	-	-	2.0	1.9
投資物業小計	39.7	33.4	29.4	24.3	116.5	122.8	145.9	147.1
供出售的發展物業及其他業務	3.7	0.3	3.2	0.1	(1.3)	0.2	1.9	0.3
小計	265.1	266.8	235.2	237.8	148.8	159.5	384.0	397.3
企業及項目開支	(13.6)	(14.5)	(13.6)	(14.6)	(0.9)	(1.2)	(14.5)	(15.8)
合計	251.5	252.3	221.6	223.2	147.9	158.3	369.5	381.5

經營業績(續)

未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利及實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利總額(續)

截至2025年6月30日止六個月，本集團實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利總額為369,500,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的381,500,000美元減少3.1%。以下為各業務分部之明細：

- 截至2025年6月30日止六個月，酒店物業實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利為209,500,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的220,500,000美元減少5.0%。此減少主要由於實際應佔收入減少所致。
- 截至2025年6月30日止六個月，酒店管理及相關服務實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利為26,700,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的29,400,000美元減少9.2%。此減少主要由於酒店管理及相關服務的營運成本上升所致。
- 截至2025年6月30日止六個月，投資物業實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利為145,900,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的147,100,000美元輕微減少0.8%。本集團投資物業整體業務於期內保持穩定。
- 截至2025年6月30日止六個月，供出售的發展物業及其他業務實際應佔未計利息、稅項、折舊、攤銷及非營運項目前之盈利為1,900,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的300,000美元增加1,600,000美元。此增加主要由於在斯里蘭卡出售更多住宅單位所致。

討論與分析

經營業績(續)

本公司擁有人應佔綜合損益

下表概述截至2025年及2024年6月30日止六個月按地區及業務分部劃分與本公司擁有人在計入非營運項目前後之應佔綜合損益的有關資料：

(百萬美元)	截至6月30日止六個月		變動百分比
	2025年	2024年	
酒店物業			
中華人民共和國			
香港	16.4	10.8	51.9%
中國大陸	(8.7)	(3.1)	-180.6%
新加坡	9.7	14.4	-32.6%
馬來西亞	3.8	3.3	15.2%
菲律賓	12.4	11.5	7.8%
日本	5.2	3.5	48.6%
泰國	4.8	6.8	-29.4%
法國	1.9	(2.9)	無意義
澳洲	(0.4)	(1.5)	73.3%
英國	(8.8)	(8.4)	-4.8%
蒙古	(0.8)	(1.8)	55.6%
斯里蘭卡	1.9	(0.3)	無意義
其他國家	-	(0.7)	無意義
	37.4	31.6	18.4%
酒店管理及相關服務	16.0	15.0	6.7%
酒店營運小計	53.4	46.6	14.6%
投資物業			
中國大陸	82.9	87.8	-5.6%
新加坡	6.1	4.9	24.5%
馬來西亞	0.3	0.3	0.0%
蒙古	6.4	4.4	45.5%
斯里蘭卡	7.1	0.9	688.9%
其他國家	1.5	1.5	0.0%
投資物業小計	104.3	99.8	4.5%
供出售的發展物業及其他業務	(1.3)	0.9	無意義
來自營運物業的綜合溢利	156.4	147.3	6.2%
企業融資費用(扣除利息收入)	(81.6)	(80.4)	-1.5%
企業及項目開支	(15.0)	(16.0)	6.3%
企業投資控股公司外匯(虧損)/收益	(8.9)	8.2	無意義
本公司擁有人應佔未計非營運項目前綜合溢利	50.9	59.1	-13.9%
非營運項目	7.0	35.4	-80.2%
本公司擁有人應佔計入非營運項目後綜合溢利	57.9	94.5	-38.7%

經營業績(續)

本公司擁有人應佔綜合損益(續)

截至2025年6月30日止六個月，經計入非營運項目後本公司擁有人應佔綜合溢利為57,900,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的94,500,000美元減少38.7%或36,600,000美元。以下為各業務分部詳情：

- 截至2025年6月30日止六個月，酒店物業錄得溢利37,400,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的31,600,000美元增加18.4%或5,800,000美元。此增加主要由於香港、法國及斯里蘭卡的溢利上升，部分被中國大陸的虧損增加及新加坡的溢利減少所抵銷。
- 截至2025年6月30日止六個月，酒店管理及相關服務錄得溢利16,000,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的15,000,000美元增加6.7%或1,000,000美元。此增加主要由於酒店管理及相關服務的總收入增加所致。
- 截至2025年6月30日止六個月，投資物業的溢利為104,300,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的99,800,000美元增加4.5%或4,500,000美元。投資物業持續帶來穩定溢利。
- 截至2025年6月30日止六個月，供出售的發展物業及其他業務錄得虧損1,300,000美元，而截至2024年6月30日止六個月則為溢利900,000美元。

因此，截至2025年6月30日止六個月，營運物業綜合溢利由2024年同期之147,300,000美元增加6.2%至156,400,000美元。

- 截至2025年6月30日止六個月，非營運項目的總收益為7,000,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的收益35,400,000美元減少80.2%或28,400,000美元。截至2025年6月30日止六個月，在其他項目當中，本集團並無確認任何特殊外匯收益，而截至2024年6月30日止六個月則確認因斯里蘭卡盧比升值導致本集團斯里蘭卡實體借入的外幣銀行貸款產生的收益9,600,000美元。截至2025年6月30日止六個月，已確認投資物業公平值收益淨額10,700,000美元，較截至2024年6月30日止六個月的收益19,800,000美元減少9,100,000美元。本集團亦已確認金融工具公平值虧損淨額4,700,000美元，而去年同期則為公平值收益淨額5,900,000美元。

討論與分析

企業債務及財務狀況

於2025年6月30日，本集團的借款淨額（銀行貸款及定息債券的總額減現金及銀行結餘以及短期資金存放）為4,513,900,000美元，較於2024年12月31日的4,421,300,000美元增加92,600,000美元。此增加主要由於期內全球貨幣兌美元普遍走強，導致兌換為美元的借款結餘增加，尤其是人民幣及新加坡元計值的借款。與此同時，期內所產生的經營現金流大部分被於2025年初支付上一年度的年終員工獎金以及於2025年6月向股東派發2024年末期股息所抵銷，導致借款淨額減幅受限。因此，本集團借款淨額與權益總額比率，即資產負債比率，由2024年12月31日的81.3%微升至2025年6月30日的81.8%，反映期內借款淨額增加。

期內，本集團於企業層面簽訂以下銀行貸款協議，為到期借款進行融資：

- 一份3年期本金金額為780,000,000港元（相當於100,600,000美元）的多幣種銀行貸款協議
- 一份5年期本金金額為770,000,000港元（相當於99,400,000美元）的銀行貸款協議
- 兩份3年期本金總金額為人民幣800,000,000元（相當於111,800,000美元）的銀行貸款協議

於附屬公司層面，本集團亦於期內簽訂兩份3年期本金總金額為人民幣203,200,000元（相當於28,400,000美元）的銀行貸款協議，為到期貸款再融資。

截至2025年6月30日止六個月，本集團進一步加強人民幣債務組合，在中國大陸發行兩批總額為人民幣2,000,000,000元（相當於279,400,000美元）的熊貓債券。首批發行於2025年4月完成，總額為人民幣1,000,000,000元，其中包括人民幣600,000,000元的3年期票據，票息年利率為2.18%，附有選項可將到期日延長兩年由3年期變成5年期，以及人民幣400,000,000元的5年期票據，票息年利率為2.49%。第二批債券發行金額為人民幣1,000,000,000元，並已於2025年6月完成，包括人民幣500,000,000元的3年期票據，票息年利率為2.03%，同樣附有延長兩年的選項，以及人民幣500,000,000元的5年期票據，票息年利率為2.38%。此等發行是以本集團於2024年首次發行的熊貓債券為基礎，並延續了本集團透過進軍中國大陸在岸債務資本市場來分散資金來源及優化貨幣敞口的持續策略。2025年熊貓債券具競爭力的固定票息年利率較去年下跌，藉以進一步降低本集團的整體借貸成本及提升財務效率。擴大人民幣債務成分符合本集團通過自然對沖管理貨幣風險的方針，有效緩解本集團在中國大陸大量投資所帶來的人民幣貨幣風險。

企業債務及財務狀況(續)

於發行熊貓債券後，本集團亦於2025年透過發行新加坡元債券推進債務多元化。於2025年6月，本集團發行125,000,000新加坡元(相當於98,100,000美元)的7年期債券，票息年利率為3.54%。報告期後，於2025年7月，本集團完成增發100,000,000新加坡元(相當於78,400,000美元)的7年期債券，票息年利率同為3.54%，並新發行300,000,000新加坡元(相當於235,400,000美元)的7年期債券，票息年利率略為下調至3.48%。該等新加坡元債券發行總額為525,000,000新加坡元(相當於411,900,000美元)，有助完善本集團持續拓展其融資基礎至多幣種及市場的策略，以確保更長年期及更優惠利率。

本集團持有充足的現金儲備及未提取的承諾信貸，足以應付未來兩年到期的債務再融資需求，所涵蓋的年期延長至2027年。流動資金穩健提升本集團追求多元化集資替代方案的靈活性，並增強了與金融機構磋商更有利融資條款的議價能力。此策略導致本集團的借款總額及現金結餘均有所增加，而借款淨額水平保持穩定。此外，該等盈餘現金儲備所賺取的利息收入利率與本集團借款成本相若或甚至較之更高，從而確保本集團的利息支出淨額於抵銷利息收入後實際上保持不變或甚至更低。

本集團於承諾銀行信貸提取貸款時未曾遇到任何困難。於期內或2025年6月30日後，概無信貸被銀行註銷。本集團已妥為履行其於借款協議項下的所有條款。於2025年6月30日，就財務條款計算而言，本集團的經調整權益總額為9,200,000,000美元，而就此計算的負債比率^(附註)為79.5%。

附註： 負債率按綜合財務負債總額與或然負債之和共7,300,000,000美元除以本集團經調整權益總額9,200,000,000美元。

討論與分析

企業債務及財務狀況(續)

於2025年6月30日的未償還借款分析如下：

(百萬美元)	於2025年6月30日已訂約的借款到期日				
	償還期				總額
	一年內	第二年	第三至 第五年	五年後	
借款					
企業借款					
—無抵押銀行貸款	367.8	1,131.0	2,856.8	—	4,355.6
—定息債券	682.1	268.8	816.2	97.5	1,864.6
附屬公司銀行貸款					
—無抵押	118.0	43.5	566.2	234.7	962.4
未償還借款總額	1,167.9	1,443.3	4,239.2	332.2	7,182.6
佔未償還借款總額百分比	16.3%	20.1%	59.0%	4.6%	100.0%
未提取但已承諾的信貸					
銀行貸款	81.5	167.9	468.9	12.1	730.4

企業債務及財務狀況(續)

於2025年6月30日的借款與現金及銀行結餘貨幣組合如下：

(百萬美元)	借款	現金及 銀行結餘 (附註)
美元	975.7	1,671.2
港元	473.6	68.4
新加坡元	1,272.9	97.5
人民幣	4,349.8	507.9
日圓	107.3	21.3
斐濟元	3.3	10.4
泰銖	—	91.6
菲律賓披索	—	52.0
馬來西亞令吉	—	53.6
歐元	—	21.7
斯里蘭卡盧比	—	48.2
澳元	—	13.8
英鎊	—	2.5
蒙古圖格里克	—	2.6
緬元	—	0.9
其他貨幣	—	5.1
總額	7,182.6	2,668.7

附註： 所示的現金及銀行結餘包括短期資金存放。

本集團大部分借款，包括於企業層面借入的新人民幣銀行貸款及已發行的定息債券，按固定利率計息。餘下借款按浮動利率計息，主要透過利率掉期合約進行對沖，以緩減其中期利率風險。更多詳情請參見後續章節。

於2025年6月30日的財務擔保、或然負債及資產抵押的詳情已於本中期報告所載的簡明綜合中期財務報表附註24內披露。

討論與分析

庫務政策

本集團的庫務政策旨在盡量降低利息及貨幣風險。本集團不時評估市場環境及其財務狀況，並調整其策略方針。

(A) 降低利息風險

本集團採取完善策略，盡量降低其多種借款組合的利息風險。

本集團大部分借款以美元、港元、人民幣及新加坡元結算，並於企業層面進行中央管理。企業債券以固定利率發行。本集團密切監察其所有附屬公司的現金流預測並已安排向企業實體轉移盈餘現金以妥善降低債務。

為盡量減低整體利息成本，本集團具策略地將利息成本較高的港元／美元銀行貸款轉為利息成本較低的人民幣借款。該策略已取得正面成果，本集團截至2025年6月30日止六個月的平均利息成本由去年同期年利率4.45%降至3.98%。

本集團亦安排集團內部貸款，並在中國大陸境內推行人民幣資金池，有效分配現金充裕的附屬公司的現金盈餘以滿足其他集團實體的資金需求。本集團會定期檢討集團內部融資安排，並因應匯率及銀行貨款利率的波動作出調整。

為緩減本集團有關銀行貸款的中期利率風險，本集團已訂立固定香港銀行同業拆息及有擔保隔夜融資利率的利率掉期合約，以對沖其港元／美元銀行貸款之利息付款。於2025年6月30日，未平倉的利率掉期合約包括：

- 600,000,000美元(固定年利率為1.460%及於2027年3月到期)
- 3,620,000,000港元(相當於467,100,000美元)(固定年利率介乎1.505%至1.855%及於2026年6月至8月到期)

所有該等利率掉期合約均符合資格使用對沖會計處理。

主要採用固定利率的人民幣借款不僅有助降低平均利息成本，亦提高本集團的固定利率債務比率。經計及該等定息債券、固定利率銀行貸款及利率掉期合約(包括使若干銀行借款利率固定的跨貨幣掉期合約)，於2025年6月30日，本集團有81.8%的未償還借款為固定利率，較於2024年12月31日的79.9%有所上升。

庫務政策(續)

(B) 降低貨幣風險

本集團所採用的策略方針，是利用當地貨幣的銀行借款為位於相關國家的物業及發展項目的資本支出及營運資金需求提供資金。該策略旨在實現本集團資產對貨幣波動的自然對沖。鑑於本集團持有大量人民幣資產，本集團一直著手增加人民幣借款。如前所述，該方針不僅有助於降低本集團的平均利息成本，且能提高人民幣資產的對沖比率。

為進一步緩減與外幣借款有關的貨幣風險，本集團已策略性地簽訂跨貨幣掉期合約。本集團於2025年6月30日的跨貨幣掉期合約如下：

- 於2025年11月到期的美元兌新加坡元的7年期35,000,000美元合約，按固定年利率4.25%計息，以對沖美元定息債券
- 於2026年7月到期的日圓兌港元的7年期8,000,000,000日圓合約，以按浮動利率計息的日圓銀行借款交換為按固定年利率3.345%計息的港元銀行借款
- 於2028年12月到期的美元兌人民幣的5年期293,500,000美元合約，以按浮動利率計息的美元銀行借款交換為按固定年利率介乎4.18%至4.29%計息的人民幣銀行借款

本集團大部分酒店的房價均以當地貨幣計算。本集團的政策是在法律許可情況下，盡可能以主要或穩定的貨幣報價及以該貨幣存放銀行結餘。

此全面的貨幣風險管理方針說明本集團致力於在其多樣化的國際投資組合中實現財務穩定及審慎的資產負債配對。

投資物業估值

附屬公司及聯營公司的投資物業繼續按公平值列賬，並於每半年審閱(包括興建中作未來投資物業用途的物業於其公平值能可靠釐定時)。投資物業的公平值乃根據本集團及擁有投資物業的相關聯營公司向獨立專業估值師取得的意見釐定。投資物業的公平值變動均反映於損益表。截至2025年6月30日止六個月，本集團就其投資物業錄得整體實際應佔公平值收益淨額10,700,000美元。

下表顯示截至2025年6月30日止六個月本集團附屬公司及聯營公司持有的投資物業的公平值收益：

(百萬美元)	附屬公司		聯營公司		總額	
	100%	實際應佔	100%	實際應佔	100%	實際應佔
收益	5.9	2.8	22.6	11.8	28.5	14.6
遞延稅項	(1.5)	(0.9)	(5.7)	(3.0)	(7.2)	(3.9)
收益淨額	4.4	1.9	16.9	8.8	21.3	10.7

討論與分析

金融資產－交易證券

於2025年6月30日，本集團投資組合的市值為13,900,000美元，主要包括嘉里建設有限公司價值11,700,000美元的4,483,451股普通股股份及KLN Logistics Group Limited（前稱嘉里物流聯網有限公司）價值2,200,000美元的2,241,725股普通股股份。截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得計入損益的收益2,900,000美元。於本期內已確認股息收入600,000美元。

發展工程

下列項目的建築工程均在興建中：

(A) 酒店發展

	本集團的 股本權益	酒店客房數目	預期開業日期
中國大陸			
昆明香格里拉	45%	75	2025年
鄭州香格里拉	45%	314	2026年
日本			
京都香格里拉	20%	77	2026年

擁有611間客房的上海虹橋機場香格里拉及盛貿酒店將以經營租賃方式營運，並將於2025年開業。

(B) 綜合發展及投資物業發展

	本集團的 股本權益	於竣工時的總樓面面積 (不包括酒店部分) (概約平方米)			預期竣工日期
		住宅	辦公室	商用	
中國大陸					
瀋陽嘉里中心(三期)	25%	213,349	69,144	94,868	2025年起*
鄭州綜合發展項目	45%	–	58,946	–	2029年
總額		213,349	128,090	94,868	

* 分階段開發

本集團擁有20%股本權益的天津嘉里中心(二期)已於2025年6月開業。

發展工程(續)

本集團現正檢視下列項目的發展計劃：

酒店發展

- 意大利羅馬(本集團全資擁有)
- 緬甸仰光皇家湖香格里拉(本集團擁有 55.86% 的股本權益)
- 泰國曼谷(本集團擁有 73.61% 的股本權益)

綜合發展

- 迦納共和國阿克拉(本集團擁有 45% 的股本權益)

本集團持續檢視其資產組合，並可能以可接受價格出售其認為非核心的資產，及為其若干營運資產／發展項目引進策略投資者。本集團不時調整其發展計劃及投資策略，以應對不斷變化的市場環境及改善本集團的財務狀況。

有關由第三方擁有的酒店的管理合約

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，與加拿大的溫哥華香格里拉(由一第三方擁有)的酒店管理協議已終止。於本報告日期，本集團持有 21 間由第三方擁有的營運中酒店的管理協議。此外，本集團亦持有 2 間目前在發展中及由第三方擁有的新酒店的協議。該等發展項目位於杭州(中國大陸)及墨爾本(澳洲)。

本集團會繼續審視其所收到有關管理商機的建議，並擬於各地區／城市與由第三方擁有的酒店訂立其認為符合長遠策略利益而無需作出資本承擔的管理協議。

人力資源

於 2025 年 6 月 30 日，本公司及其附屬公司共有約 24,800 名僱員。香格里拉集團(包括全部營運中酒店)所聘用的總僱員人數為 41,500 人。如 2024 年年報所披露，本集團一直貫徹應用薪酬政策、股份獎勵計劃及培訓計劃。

討論與分析

前景

財務表現及股東回報

2025年上半年，市場持續存在不利因素，導致我們的收入及盈利受壓。儘管面對該等挑戰，但我們的業務仍然穩健，我們的營運現金流穩定地維持在60,000,000美元（按年持平），反映我們嚴謹的財務管理及多元化投資組合的基礎實力。此經營穩定性讓我們得以維持對股東回報的承諾，並派發中期股息每股5港仙。

品牌擴張及產品組合發展

我們推出第五個品牌「香格里拉心璽 Shangri-La Signatures」，是2025年上半年的重要里程碑，彰顯我們致力於創造與眾不同的高價值體驗，以回應賓客與時俱進的期望。隨著杭州香格里拉東翼成功轉型為「水知心居」，我們隆重推出了這一尊貴系列。此項策略性品牌延伸，讓我們能提供更具沉浸感的奢華體驗，不僅能吸引更多高端的客群，更能提升我們整體產品組合的投資回報。

展望未來，我們將繼續專注於即將於2025年第四季開業的昆明香格里拉，該酒店將繼香格里拉於2024年4月成功推出的昆明JEN酒店後，完成我們在昆明的創新雙品牌策略。此外，上海虹橋機場盛貿酒店及香格里拉將於今年下半年開業。此等策略性的新增項目將進一步強化本集團的業務組合，並彰顯我們在主要市場縝密擴展的承諾。

財務策略及市場對本集團的信心

我們嚴謹的財務策略及積極的庫務管理持續帶動顯著的成果。透過多元化的資金來源及具策略地進入新加坡元及人民幣債務資本市場，我們的平均利率由去年的4.45%降至3.98%。我們最近以創紀錄的低利率發行債券，反映市場對我們的業務模式及財務管理充滿信心，為我們提供更大的靈活性，同時優化我們的資本架構，以達致可持續增長。

策略重點及前景

在我們面對市場不確定性的同時，我們將持續優先提升賓客體驗、維持財務紀律以及建立新的能力，為我們的可持續增長作好準備。透過進行嚴選投資及著重回報，我們有信心能在2025年及以後為我們的賓客、合作夥伴及股東創造價值。

企業管治

本公司明白高透明度之企業管治及對股東負責之重要性，從而令股東可從良好的企業管治中受惠。本公司會持續檢討其企業管治架構，以確保遵循最佳常規。

董事手冊

董事會已採納一份綜合手冊(「**董事手冊**」)，載有(其中包括)本公司董事及其他行政人員進行證券交易的原則(「**證券原則**」)及本公司之企業管治原則，該等條款與香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**證券標準守則**」)及上市規則附錄C1所載之企業管治守則的守則條文(「**企業管治常規守則**」)之規定一致或更嚴謹，惟董事手冊中有關本公司之主席及首席执行官之職務可由同一人士擔任的條文除外。董事手冊為本公司全體董事之全面指引手冊。

證券交易守則

本公司已向本公司各董事作出特定查詢，而全體董事已確認於相關六個月期間內均已一直遵守證券原則。

企業管治常規守則

於相關六個月期間內，本公司已遵守企業管治常規守則。

董事資料變更

自本公司2024年年報刊發日起部分董事的資料出現變動。已向本公司申報並根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的變動詳情如下：

1. 於2025年6月12日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東已批准將2025年度應付非執行董事的年度酬金調整至450,000港元(2024年：400,000港元)。
2. 葉志強先生於2025年4月25日不再擔任Olam Group Limited之獨立非執行董事及於2025年4月25日獲委任為Olam Group Limited之非執行副主席。
3. 葉志強先生於2025年7月1日獲委任為OFI Group Limited之非執行董事。
4. 郭惠光女士於2025年8月1日獲委任為本公司之首席执行官。

討論與分析

主要股東之權益

於2025年6月30日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第336條規定本公司須予存置之登記冊所載，下列人士(本公司董事除外)於本公司股份及相關股份所擁有之權益及淡倉如下：

名稱	身份	所持普通股 股份數目	佔本公司已發行 股份總數之概約 百分比
主要股東			
Kerry Group Limited (「KGL」)(附註1)	受控制公司之權益	1,799,537,010	50.189
嘉里控股有限公司(「嘉里控股」) (附註1及2)	實益擁有人	87,237,052	2.433
	受控制公司之權益	1,538,441,491	42.907
Caninco Investments Limited (「Caninco」)(附註2)	實益擁有人	568,568,684	15.857
	受控制公司之權益	157,280,233	4.387
Paruni Limited (「Paruni」)(附註2)	實益擁有人	382,904,547	10.679
	受控制公司之權益	36,667,449	1.023
其他主要股東			
Darmex Holdings Limited (「Darmex」) (附註2)	實益擁有人	267,068,070	7.449
Kuok Brothers Sdn Berhad	實益擁有人	84,441,251	2.355
	受控制公司之權益	225,569,761	6.291
Kuok (Singapore) Limited (「KSL」) (附註3)	受控制公司之權益	218,008,907	6.080
Baylite Company Limited (「Baylite」) (附註3)	實益擁有人	218,008,907	6.080
FMR LLC	受控制公司之權益	214,451,887	5.981

附註：

1. 嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，嘉里控股擁有權益之股份亦包括在KGL擁有權益之股份內。
2. Caninco、Paruni及Darmex乃嘉里控股之全資附屬公司，故此，Caninco、Paruni及Darmex擁有權益之股份亦包括在嘉里控股擁有權益之股份內。
3. Baylite乃KSL之全資附屬公司，故此，Baylite擁有權益之股份亦包括在KSL擁有權益之股份內。

董事之權益

於2025年6月30日，根據證券及期貨條例第352條規定本公司須存置之登記冊所載或根據證券標準守則另行知會本公司及香港聯交所，本公司董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(「相聯法團」)之股份、相關股份及債權證所擁有之權益及淡倉如下：

(A) 於本公司及相聯法團之股份之好倉

公司名稱	董事姓名	股份類別	所持股份數目					佔相關公司 已發行股份 總數之概約 百分比
			個人權益	家屬權益	公司權益	其他權益	總數	
本公司	郭惠光	普通股	2,148,933 (附註1)	674,294 (附註2)	2,000,000 (附註3)	90,251,718 (附註4)	95,074,945	2.652
	蔡志偉	普通股	728,200	-	-	-	728,200	0.020
	林明志	普通股	1,058,000	-	-	-	1,058,000	0.030

附註：

- 32,000股股份由郭惠光女士及其配偶共同持有。
- 該等股份為郭惠光女士的配偶被視作擁有的權益。
- 該等股份透過一家由郭惠光女士擁有之公司持有。
- 該等股份透過酌情信託持有，該等信託之酌情受益人為郭惠光女士。

(B) 於本公司及相聯法團之相關股份之好倉

於2025年6月30日，本公司董事持有具本公司股份權利之股份獎勵。有關該等相關股份之詳情載於本報告「股份計劃」一節。

討論與分析

股份計劃

(A) 2012年股份獎勵計劃

於相關六個月期間內，本公司授出但仍未獲行使的獎勵股份乃根據本公司股東於2012年5月28日（經2012年8月10日、2018年5月31日、2022年12月29日及2025年6月12日修訂）採納的本公司股份獎勵計劃（「**2012年股份獎勵計劃**」）授出。根據2012年股份獎勵計劃，本公司之獎勵股份僅可以本公司之現有股份撥支。該等獎勵股份於相關六個月期間內的詳情及變動如下：

承授人	授出日期	獎勵股份數目				每股獎勵股份代價 (港元)	歸屬日期／期間
		於2025年 1月1日 的結餘	期內已授出	期內已失效	期內已歸屬	於2025年 6月30日 的結餘	
1. 董事							
郭惠光	2022年5月6日	216,000	-	-	(216,000)	-	2025年5月6日
	2023年7月17日	718,900	-	-	-	718,900	2025年7月17日至2026年7月17日
	2024年7月5日	1,501,000	-	-	-	1,501,000	2025年7月5日至2027年7月5日
蔡志偉	2022年5月6日	126,000	-	-	(126,000)	-	2025年5月6日
	2023年7月17日	370,000	-	-	-	370,000	2025年7月17日至2026年7月17日
	2024年7月5日	763,700	-	-	-	763,700	2025年7月5日至2027年7月5日
2. 僱員							
	2022年5月6日	2,625,200	-	(112,200)	(2,513,000)	-	2025年5月6日
	2023年7月17日	9,892,300	-	(366,400)	-	9,525,900	2025年7月17日至2026年7月17日
	2024年1月2日	522,900	-	-	(174,300)	348,600	2025年1月1日至2027年1月1日
	2024年7月5日	12,942,700	-	(285,600)	-	12,657,100	2025年7月5日至2027年7月5日
	2024年10月2日	247,700	-	-	-	247,700	2027年2月20日
總數		29,926,400	-	(764,200)	(3,029,300)	26,132,900	

附註：

- 於相關六個月期間內，概無註銷股份獎勵。
- 於截至2025年6月30日止六個月，緊接獎勵歸屬日期前股份之加權平均收市價為4.45港元。
- 於相關六個月期間開始及結束時（即2025年1月1日及2025年6月30日），根據2012年股份獎勵計劃可分別授出最多55,693,551及307,444,505股股份（分別佔已發行股份之1.55%及8.57%）。

(B) 2025年股份計劃

本公司股東於2025年6月12日採納本公司之股份計劃（「**2025年股份計劃**」）。根據2025年股份計劃，本公司可授出以本公司現有股份、新股份及／或庫存股份撥支之購股權及獎勵。於相關六個月期間內，並無根據2025年股份計劃授出購股權及獎勵。

於2025年股份計劃之採納日期及2025年6月30日，根據2025年股份計劃之計劃授權限額可供授出之股份數目為358,552,505股，而該計劃項下之服務提供者分項限額則為35,855,250股。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於相關六個月期間內，除簡明綜合中期財務報表附註9所披露就本公司2012年股份獎勵計劃而購買本公司股份外，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括任何庫存股份之出售或轉讓)。

於相關六個月期間內及於本報告日期，本公司並無任何庫存股份(包括任何持有或存放於中央結算及交收系統之庫存股份)。

代表董事會
主席兼集團首席執行官
郭惠光

香港，2025年8月28日