

中期報告

2026

SHANGRI-LA ASIA LIMITED

香格里拉(亞洲)有限公司

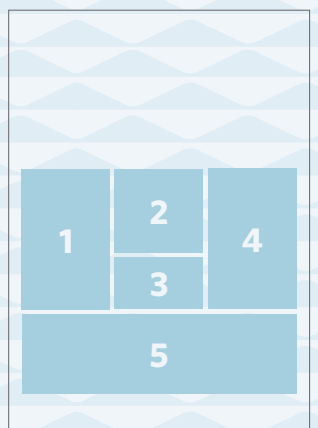
於百慕達註冊成立之有限公司

股份代號: 69



封面照片：

1. 昆明香格里拉
2. 香格里拉集團冠名贊助「香格里拉赤柱國際龍舟錦標賽」
3. 三亞香格里拉
4. 杭州香格里拉飯店·水知心居 — 金絲·聽海
5. 上海虹橋機場香格里拉與上海虹橋機場盛貿酒店



企業資料

於2026年8月27日

董事會

執行董事

郭惠光女士(主席及集團首席執行官)
趙汝泉先生(集團首席財務官及集團投資及資產管理部
主管(中國區))

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
蔡元文先生

執行委員會

郭惠光女士(主席)
趙汝泉先生

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
蔡元文先生

公司秘書

蕭兆隆先生

高層管理人員

郭惠光女士(主席及集團首席執行官)
趙汝泉先生(集團首席財務官及集團投資及資產管理部
主管(中國區))
鮑存旗先生(集團首席運營官)
董本洪先生(集團首席市場營銷官兼中國區首席執行官)
徐皓淳先生(首席新業務拓展官(中國區))
張偉峰女士(集團首席人力資源官)

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

卓佳證券登記有限公司
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

網站

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

2026年末期業績公佈

2027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2026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2026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88,900,000美元，較去年同期之50,900,000美元增加74.7%或38,000,000美元。經計入非營運項目後本公司擁有人應佔綜合溢利為89,000,000美元，較去年同期之57,900,000美元增加53.7%或31,100,000美元。

董事會已宣佈派發2026年的中期股息每股普通股股份5港仙(2025年：5港仙)，並將於2026年10月9日(星期五)派發予在2026年9月28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		變動百分比
	2026年 百萬美元	2025年 百萬美元	
綜合收入	1,124.0	1,056.1	6.4%
實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的收入(附註1)	1,323.8	1,262.5	4.9%
本公司及其附屬公司的EBITDA(附註2)	289.5	251.5	15.1%
實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的EBITDA(附註3)	404.9	369.5	9.6%
本公司擁有人應佔綜合溢利：			
— 營運項目	88.9	50.9	74.7%
— 非營運項目	0.1	7.0	-98.6%
總額	89.0	57.9	53.7%
每股盈利(每股美仙)	2.50	1.63	53.4%

財務摘要

	於		
	2026年6月30日	2025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	5,358.9	5,324.4	0.6%
本公司擁有人應佔每股資產淨值(美元)	1.51	1.50	0.7%

附註：

1. 實際應佔收入為本公司收入與本集團根據股權權益百分比計算之應佔附屬公司及聯營公司的收入之總額。
 2. EBITDA(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／虧損及非營運項目之盈利，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EBITDA為本公司EBITDA與本集團根據股權權益百分比計算之應佔附屬公司及聯營公司的EBITDA總額。
- 截至2026年6月30日止六個月的綜合收入為1,124,000,000美元，與截至2025年6月30日止六個月的1,056,100,000美元相比增長6.4%。此增長主要由於酒店營運及投資物業綜合收入均同比增長。
 - 截至2026年6月30日止六個月的實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的收入為1,323,800,000美元，與截至2025年6月30日止六個月的1,262,500,000美元相比增長4.9%。實際應佔收入增長主要受酒店營運實際應佔收入增長所帶動。
 - 截至2026年6月30日止六個月的實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的EBITDA為404,900,000美元，與截至2025年6月30日止六個月的369,500,000美元相比增長9.6%。截至2026年6月30日止六個月的實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的EBITDA利潤率為30.6%，與去年同期的29.3%相比增長1.3個百分點。實際應佔EBITDA增長及EBITDA利潤率擴增，主要受營運效率提升及實際應佔收入增長所帶動。
 - 截至2026年6月30日止六個月的未計非營運項目前本公司擁有人應佔綜合溢利為88,900,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的50,900,000美元增加74.7%。

該增加主要受實際應佔EBITDA增長、利息支出淨額的同比節省及2026年期內錄得外匯收益所帶動，與2025年同期的外匯虧損形成對比。
 - 總而言之，截至2026年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔綜合溢利為89,000,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的57,900,000美元增長53.7%，受到非營運項目淨收益同比減少的影響。

非營運項目淨收益減少主要由於2026年期內實際應佔投資物業公平值錄得虧損淨額(對比2025年同期錄得實際應佔公平值收益淨額)及一間酒店物業的減值虧損，惟部分被2026年期內金融工具公平值收益(對比2025年同期錄得公平值虧損)所抵銷。



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

本核數師（以下簡稱「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2026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，2026年8月27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	
	附註	2026年6月30日 未經審核	2025年12月31日 經審核
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	5	3,732,903	3,788,656
投資物業	5	1,828,786	1,827,112
使用權資產	5	1,175,724	1,180,894
無形資產	5	101,610	102,367
於聯營公司的權益		4,777,098	4,545,301
遞延所得稅資產		54,434	62,477
按公平值計入其他全面收益的金融資產	6	2,412	2,412
按公平值計入損益的金融資產	6	10,532	10,233
衍生金融工具	14	-	2,092
其他應收款	7	9,524	9,734
		11,693,023	11,531,278
流動資產			
存貨		26,755	27,847
待售物業		47,818	49,012
應收賬項、預付款項及按金	8	205,500	202,303
應收聯營公司款項		93,891	56,908
衍生金融工具	14	11,645	15,251
按公平值計入損益的金融資產	6	12,013	13,748
原定到期日超過三個月之銀行存款		1,463,193	288,953
現金及現金等價物		1,263,753	2,241,234
		3,124,568	2,895,256
資產總額		14,817,591	14,426,534

簡明綜合中期財務狀況表

(所有金額均以千美元為單位)

		於 2026年6月30日 未經審核	2025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	3,204,924	3,201,995
就股份獎勵計劃持有之股份	9	(12,992)	(10,180)
其他儲備	11	350,703	366,765
保留盈利		1,816,223	1,765,849
		5,358,858	5,324,429
非控制性權益		276,289	275,666
		5,635,147	5,600,095
負債			
非流動負債			
銀行貸款	12	4,657,566	4,508,410
定息債券	13	1,892,945	1,683,047
衍生金融工具	14	15,302	10,721
長期租賃負債		690,499	689,044
一非控制性股東之貸款	15	38,452	38,452
遞延所得稅負債		333,277	337,164
		7,628,041	7,266,838
流動負債			
應付賬項及應計項目	16	537,045	605,840
合約負債		125,214	120,160
短期租賃負債		64,228	64,207
欠非控制性股東之款項	15	80,292	53,337
當期所得稅負債		28,186	22,448
銀行貸款	12	410,013	664,682
定息債券	13	274,087	–
衍生金融工具	14	35,338	28,927
		1,554,403	1,559,601
負債總額		9,182,444	8,826,439
權益及負債總額		14,817,591	14,426,534

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	
		2026年 未經審核	2025年 未經審核
收入	4	1,123,962	1,056,063
銷售成本	17	(485,136)	(466,243)
毛利		638,826	589,820
其他收益－淨額	18	55,681	35,872
市場推廣費用	17	(42,164)	(40,798)
行政開支	17	(143,290)	(142,093)
其他經營開支	17	(294,971)	(281,032)
經營溢利		214,082	161,769
融資費用－淨額			
－利息開支	19	(152,305)	(149,212)
－外匯收益／(虧損)	19	3,656	(6,889)
應佔聯營公司溢利	20	83,312	99,057
未計所得稅前溢利		148,745	104,725
所得稅開支	21	(47,477)	(40,956)
期內溢利		101,268	63,769
應佔溢利：			
本公司擁有人		88,982	57,914
非控制性權益		12,286	5,855
		101,268	63,769
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	2.50	1.63
－攤薄	22	2.48	1.62

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	
	2026年 未經審核	2025年 未經審核
期內溢利	101,268	63,769
其他全面收益／(虧損)：		
不會在其後重新分類至損益的項目		
惡性通脹的影響	7,324	4,121
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－對沖	(2,852)	(19,349)
利率掉期合約之公平值收益重新分類至損益	(13,725)	—
貨幣匯兌差額－附屬公司	(136,422)	45,285
貨幣匯兌差額－聯營公司	128,478	38,872
期內其他全面(虧損)／收益	(17,197)	68,929
期內全面收益總額	84,071	132,698
應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	76,368	118,917
非控制性權益	7,703	13,781
	84,071	132,698

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2026年1月1日	3,201,995	(10,180)	366,765	1,765,849	5,324,429	275,666	5,600,095
利率掉期及跨貨幣掉期合約之 公平值變動－對沖	-	-	(2,852)	-	(2,852)	-	(2,852)
利率掉期合約之公平值收益	-	-	(13,725)	-	(13,725)	-	(13,725)
重新分類至損益	-	-	(3,361)	-	(3,361)	(4,583)	(7,944)
貨幣匯兌差額	-	-	-	7,324	7,324	-	7,324
惡性通脹的影響	-	-	-	-	-	-	-
期內直接確認於權益中的 其他全面(虧損)/收益	-	-	(19,938)	7,324	(12,614)	(4,583)	(17,197)
期內溢利	-	-	-	88,982	88,982	12,286	101,268
期內全面(虧損)/收益總額	-	-	(19,938)	96,306	76,368	7,703	84,071
就股份獎勵計劃發行之股份	2,929	(2,929)	-	-	-	-	-
根據股份獎勵計劃進行股份 支付的酬金福利	-	-	3,997	-	3,997	-	3,997
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	-	117	(121)	4	-	-	-
支付2025年末期股息	-	-	-	(45,936)	(45,936)	-	(45,936)
已付及應付予非控制性股東的股息	-	-	-	-	-	(7,118)	(7,118)
非控制性股東注入權益貸款	-	-	-	-	-	38	38
	2,929	(2,812)	3,876	(45,932)	(41,939)	(7,080)	(49,019)
於2026年6月30日	3,204,924	(12,992)	350,703	1,816,223	5,358,858	276,289	5,635,147

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
	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	權益總額	
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	–	–	–
支付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	
	2026年 未經審核	2025年 未經審核
經營活動之現金流		
經營所產生之現金淨額	224,259	150,759
貸款及定息債券已付利息	(133,922)	(132,909)
租賃負債已付利息	(19,050)	(13,770)
已繳當期所得稅	(27,478)	(27,115)
經營活動所產生／(所使用)的現金淨額	43,809	(23,035)
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	(25,792)	(29,862)
出售物業、廠房及設備之所得款項	347	483
出售投資物業之所得款項	1,954	672
向聯營公司注資	(2,881)	(2,200)
已收聯營公司股本削減之現金	1,772	2,021
向聯營公司注入貸款	(107,635)	-
一家聯營公司償還貸款	-	6,412
已收聯營公司利息	1,910	171
已收短期資金存放利息	866	779
已收其他利息	40,032	36,508
已收聯營公司股息	52,978	51,352
購買按公平值計入其他全面收益的金融資產	-	(311)
已收上市股份股息	596	593
原定到期日超過三個月之銀行存款增加淨額	(1,174,240)	(47,958)
投資活動(所使用)／所產生的現金淨額	(1,210,093)	18,660
融資活動之現金流		
已付本公司擁有人股息	(45,936)	(45,802)
已付非控制性股東股息	(8,342)	(5,934)
就股份獎勵計劃購入之股份	-	(5,607)
非控制性股東注入貸款	27,232	36
租賃付款的本金部分	(12,187)	(10,496)
銀行貸款(減少)／增加淨額	(246,627)	356,921
發行定息債券所得款項淨額	466,370	375,408
已收跨貨幣掉期合約之利息淨額	6,379	2,648
融資活動所產生的現金淨額	186,889	667,174
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(979,395)	662,799
期初之現金及現金等價物	2,241,234	1,817,076
現金及現金等價物的匯兌收益	1,914	26,908
期末之現金及現金等價物	1,263,753	2,506,783
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)	2,726,946	2,668,657
減：原定到期日超過三個月之銀行存款	(1,463,193)	(161,874)
現金及現金等價物	1,263,753	2,506,783

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

本集團主要業務為發展、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2026年8月27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2026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2025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2025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及須於截至2026年12月31日止財政年度強制生效的會計準則修訂除外：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具的分類及計量
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號（修訂本）	香港財務報告會計準則之年度改進 — 第11冊

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2025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	
	2026年	2025年
收入		
酒店物業		
客房收入	564,822	516,910
餐飲銷售	379,057	361,017
提供配套服務	49,369	51,254
酒店管理及相關服務	48,664	45,893
供出售的發展物業	3,095	5,581
其他業務	5,628	7,371
客戶合約收入	1,050,635	988,026
投資物業	73,327	68,037
總額	1,123,962	1,056,063

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
 - 中國內地
 - 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
 - 中國內地
 - 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2026年及2025年6月30日止六個月(百萬美元)

	2026年		2025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	181.4	22.1	158.4	16.4
中國內地	312.0	(13.7)	298.1	(8.7)
新加坡	124.7	8.9	119.3	9.7
馬來西亞	60.1	3.2	54.3	3.8
菲律賓	87.4	10.3	83.3	12.4
日本	31.6	5.0	30.9	5.2
泰國	32.3	5.3	31.3	4.8
法國	31.4	1.3	31.3	1.9
澳洲	51.3	0.4	42.4	(0.4)
英國	27.0	(5.8)	28.0	(8.8)
蒙古	9.6	—	9.6	(0.8)
斯里蘭卡	21.0	6.8	19.5	1.9
其他國家	23.5	2.0	22.8	—
	993.3	45.8	929.2	37.4
酒店管理及相關服務	133.2	21.4	122.6	16.0
小計	1,126.5	67.2	1,051.8	53.4
投資物業				
中國內地	18.4	81.6	17.2	82.9
新加坡	8.6	6.4	7.6	6.1
馬來西亞	2.5	0.4	2.4	0.3
蒙古	21.1	7.9	19.6	6.4
斯里蘭卡	15.2	7.3	13.8	7.1
其他國家	7.6	1.3	7.4	1.5
	73.4	104.9	68.0	104.3
供出售的發展物業	3.1	1.3	5.6	1.3
其他業務	5.6	(2.3)	7.4	(2.6)
總額	1,208.6	171.1	1,132.8	156.4
減：酒店管理及相關服務－內部分部間收入	(84.6)		(76.7)	
對外收入總額	1,124.0		1,056.1	
企業融資費用(扣除利息收入)		(76.3)		(81.6)
項目之土地成本攤銷及項目開支		(0.5)		(3.4)
企業開支		(12.1)		(11.6)
企業投資控股公司外匯收益／(虧損)		6.7		(8.9)
未計非營運項目前溢利		88.9		50.9

4. 收入及分部資料(續)

分部損益(續)

截至2026年及2025年6月30日止六個月(百萬美元)

	2026年	2025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	88.9	50.9
非營運項目		
應佔投資物業之公平值(虧損)／收益淨額	(3.9)	10.7
按公平值計入損益之金融資產之未實現(虧損)／收益	(1.0)	2.8
一間酒店物業減值虧損	(5.4)	—
利率掉期及跨貨幣掉期合約之公平值收益／(虧損)－非對沖	10.4	(7.5)
租賃物業抵押按金之公平值調整	0.1	0.1
出售一家聯營公司之虧損	(0.1)	—
因物業損毀收回的保險索賠	—	0.9
非營運項目總額	0.1	7.0
本公司擁有人應佔綜合溢利	89.0	57.9

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2026年1月1日	3,788,656	1,827,112	1,180,894	102,367
添置	24,493	576	15,696	723
公平值收益(附註18)	-	6,198	-	-
匯兌差額	18,630	(3,924)	8,940	(121)
出售	(1,531)	(1,176)	-	-
減值虧損(附註17)	(5,389)	-	-	-
折舊／攤銷(附註17)	(91,956)	-	(29,806)	(1,359)
於2026年6月30日	3,732,903	1,828,786	1,175,724	101,610
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

投資物業乃按公平值列賬。投資物業的所有公平值變動均計入截至2026年及2025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 2026年6月30日	於 2025年12月31日
非流動		
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的金融資產		
－ 股權工具	2,412	2,412
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產		
－ 會所債券	10,532	10,233
	12,944	12,645
流動		
按公平值計入損益的金融資產		
－ 於香港上市之股份	12,013	13,748

截至2026年及2025年6月30日止六個月並無收購及出售金融資產。

於報告期末所面對之最大信貸風險乃上述金融資產之公平值。

7. 其他應收款

	於 2026年6月30日	2025年12月31日
租賃物業之抵押按金	9,524	9,734

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10,787,000美元)(2025年12月31日：1,751,000,000日圓(相當於11,177,000美元))
- 人民幣5,000,000元(相當於734,000美元)(2025年12月31日：人民幣5,000,000元(相當於711,000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。

8. 應收賬項、預付款項及按金

	於 2026年6月30日	2025年12月31日
貿易應收款	84,215	88,371
減：應收款減值撥備	(9,726)	(11,347)
貿易應收款－淨額(附註(b))	74,489	77,024
其他應收款	59,841	55,807
預付款項及其他按金	71,170	69,472
	205,500	202,303

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 2026年6月30日	2025年12月31日
0－3個月	66,429	67,323
4－6個月	5,392	5,491
6個月以上	2,668	4,210
	74,489	77,024

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

	股份數目 (千股)	股本	金額 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2025年1月1日、2025年12月31日及 2026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2025年1月1日及2025年12月31日	3,585,525	462,904	2,739,091	3,201,995
就股份獎勵計劃發行之股份	5,591	721	2,208	2,929
於2026年6月30日	3,591,116	463,625	2,741,299	3,204,924
就股份獎勵計劃持有之股份				
於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)
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	10,177	1,313	5,515	6,828
於2025年12月31日及2026年1月1日	(15,155)	(1,955)	(8,225)	(10,180)
就股份獎勵計劃發行之股份	(5,591)	(721)	(2,208)	(2,929)
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	174	23	94	117
於2026年6月30日	(20,572)	(2,653)	(10,339)	(12,992)

於2026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（2025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。

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

本公司股東於2025年6月12日批准採納其2025年股份計劃，其中包括新股份獎勵及購股權計劃。截至2026年6月30日止六個月，本集團的股份獎勵計劃發行5,591,100股本公司普通股股份，而174,300股股份已於獎勵股份歸屬時轉至受獎人。餘下20,571,900股股份於2026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。

購股權

截至2026年6月30日止六個月，概無購股權獲授出、歸屬、行使、失效或註銷。

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2026年6月30日止六個月，總計174,300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2026年6月30日，根據股份獎勵計劃以信託方式持有股份總計20,571,900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3,997,000美元(2025年：5,086,000美元)。

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)

10. 股份獎勵計劃(續)

2026年及2025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
			2025年之前	截至2025年 12月31日 止年度	截至2026年 6月30日 止六個月	
2022年						
2022年5月6日	5.85港元	12,458,000	6,754,000	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	5,290,200	-	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	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	-	5,029,100	-	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				
2025年						
2025年7月7日	4.53港元	18,753,200	-	-	-	2025年7月7日至2028年7月7日
2025年12月12日	4.68港元	621,900	-	-	-	2025年12月12日至2028年7月7日
2025年總額		19,375,100				
合計		66,924,100	12,288,300	13,372,600	174,300	

股份獎勵計劃的進一步詳情載於本公司2025年年報「2012年股份獎勵計劃」及「2025年股份計劃」各節。

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2026年1月1日	11,005	(7,673)	10,666	(660,655)	601,490	20,823	1,368	389,741	366,765
利率掉期及跨貨幣掉期合約之 公平值變動－對沖	-	(2,852)	-	-	-	-	-	-	(2,852)
利率掉期合約之公平值收益重新 分類至損益	-	(13,725)	-	-	-	-	-	-	(13,725)
貨幣匯兌差額	-	-	-	(3,361)	-	-	-	-	(3,361)
根據股份獎勵計劃進行股份支付 的酬金福利	3,997	-	-	-	-	-	-	-	3,997
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	(121)	-	-	-	-	-	-	-	(121)
於2026年6月30日	14,881	(24,250)	10,666	(664,016)	601,490	20,823	1,368	389,741	350,703
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之股份	(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

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	
	2026年6月30日	2025年12月31日
銀行貸款	5,067,579	5,173,092
減：非流動部分	(4,657,566)	(4,508,410)
流動部分	410,013	664,682

銀行貸款到期情況如下：

	於	
	2026年6月30日	2025年12月31日
一年內	410,013	664,682
第二年	712,429	854,173
第三至五年	3,750,548	3,370,204
於五年內償還	4,872,990	4,889,059
五年後	194,589	284,033
	5,067,579	5,173,092

於2026年6月30日及2025年12月31日，所有銀行貸款均為無抵押。

銀行貸款的賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	於	
	2026年6月30日	2025年12月31日
港元	197,497	171,690
人民幣	4,427,190	3,956,239
美元	336,870	937,640
日圓	103,633	104,679
斐濟元	2,389	2,844
	5,067,579	5,173,092

12. 銀行貸款(續)

於報告期末的實際利率如下：

	2026年6月30日				
	港元	人民幣	美元	日圓	斐濟元
銀行貸款	3.83%	3.14%	5.15%	1.49%	3.75%

	2025年12月31日				
	港元	人民幣	美元	日圓	斐濟元
銀行貸款	4.19%	3.68%	4.88%	1.22%	3.75%

本集團有下列尚未提取備用借款：

	於	
	2026年6月30日	2025年12月31日
浮息		
— 於一年內到期	9,731	9,042
— 於一年後到期	915,707	693,028
定息		
— 於一年後到期	105,669	56,909
	1,031,107	758,979

13. 定息債券

截至2026年6月30日止六個月，本集團發行的人民幣債券如下：

- 於2026年4月，本公司已發行總額為人民幣1,200,000,000元（相當於174,855,000美元）之兩批定息債券，包括人民幣400,000,000元之三年期債券及人民幣800,000,000元之五年期債券，票息分別為年利率1.90%及2.19%。
- 於2026年6月，本公司已發行總額為人民幣2,000,000,000元（相當於293,646,000美元）之兩批定息債券，包括人民幣1,000,000,000元之三年期債券及人民幣1,000,000,000元之五年期債券，票息分別為年利率1.82%及2.15%。

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2025年 12月31日	期內新發行	期內償還	匯兌差額	於2026年 6月30日
於2019年發行之債券							
165,000,000新加坡元	4.10%	2027年6月	128,255	-	-	(783)	127,472
於2020年發行之債券							
250,000,000新加坡元	3.50%	2030年1月	194,326	-	-	(1,186)	193,140
於2021年發行之債券							
100,000,000新加坡元	3.50%	2030年1月	77,730	-	-	(474)	77,256
於2023年發行之債券							
160,000,000新加坡元	4.40%	2028年8月	124,368	-	-	(759)	123,609
於2024年發行之債券							
人民幣1,000,000,000元	2.50%	2027年6月	142,272	-	-	4,552	146,824
人民幣600,000,000元	2.27%	2027年7月	85,363	-	-	2,731	88,094
人民幣400,000,000元	2.50%	2029年7月	56,909	-	-	1,820	58,729
於2025年發行之債券							
人民幣600,000,000元	2.18%	2028年4月	85,363	-	-	2,731	88,094
人民幣400,000,000元	2.49%	2030年4月	56,909	-	-	1,820	58,729
人民幣500,000,000元	2.03%	2028年6月	71,136	-	-	2,276	73,412
人民幣500,000,000元	2.38%	2030年6月	71,136	-	-	2,276	73,412
人民幣800,000,000元	2.14%	2028年9月	113,817	-	-	3,642	117,459
255,000,000新加坡元	3.54%	2032年6月	198,212	-	-	(1,209)	197,003
360,000,000新加坡元	3.48%	2032年7月	279,829	-	-	(1,707)	278,122
於2026年發行之債券							
人民幣400,000,000元	1.90%	2029年4月	-	58,285	-	444	58,729
人民幣800,000,000元	2.19%	2031年4月	-	116,570	-	889	117,459
人民幣1,000,000,000元	1.82%	2029年6月	-	146,823	-	-	146,823
人民幣1,000,000,000元	2.15%	2031年6月	-	146,823	-	-	146,823
面值			1,685,625	468,501	-	17,063	2,171,189
未攤銷折讓及發行開支			(2,578)				(4,157)
賬面值			1,683,047				2,167,032
減：非流動部分			(1,683,047)				(1,892,945)
流動部分			-				274,087

於2026年6月30日及2025年12月31日，全部定息債券均為無抵押。

14. 衍生金融工具

	於	
	2026年6月30日	2025年12月31日
非流動資產		
利率掉期合約		
— 現金流對沖	-	2,092
流動資產		
利率掉期合約		
— 現金流對沖	285	13,569
— 持作買賣	11,360	1,682
	11,645	15,251
總額	11,645	17,343
非流動負債		
跨貨幣掉期合約		
— 持作買賣	15,302	10,721
流動負債		
跨貨幣掉期合約		
— 現金流對沖	24,536	23,333
— 持作買賣	10,802	5,594
	35,338	28,927
總額	50,640	39,648

利率掉期合約

本集團透過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，以對沖其中期利率風險，而賬面值為285,000美元（2025年12月31日：15,661,000美元）的利率掉期合約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。

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)

利率掉期合約(續)

於2026年6月30日未到期的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：

- 1,300,000,000港元(相當於167,742,000美元)(2025年12月31日：1,300,000,000港元(相當於167,742,000美元))，固定年利率介乎1.555%至1.855%(2025年12月31日：1.555%至1.855%)，到期日介乎2026年7月至8月，符合使用對沖會計處理資格。
- 1,500,000,000港元(相當於193,548,000美元)(2025年12月31日：2,320,000,000港元(相當於299,355,000美元))，固定年利率介乎1.505%至1.850%(2025年12月31日：1.505%至1.850%)，到期日介乎2026年7月至8月(2025年12月31日：介乎2026年6月至8月)，於提前償還較高利率港元銀行貸款後不符合使用對沖會計處理資格。
- 600,000,000美元(2025年12月31日：600,000,000美元)，固定年利率為1.460%(2025年12月31日：1.460%)，到期日為2027年3月，不符合使用對沖會計處理資格(2025年12月31日：符合使用對沖會計處理資格)。

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，以對沖在中國內地酒店的人民幣投資，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，以對沖在中國內地酒店的人民幣投資，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。

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簽訂了一份金額為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簽訂了一份金額為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	
	2026年6月30日	2025年12月31日
免息	32,604	34,006
中國人民銀行利率加年利率0.25%及須於一年內償還	20,060	19,331
中國人民銀行利率加年利率0.15%及須於一年內償還	27,628	—
	80,292	53,337

(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	
	2026年6月30日	2025年12月31日
固定年利率5%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	
	2026年6月30日	2025年12月31日
貿易應付款	56,486	83,116
其他應付款及應計開支	480,559	522,724
	537,045	605,840

按發票日期劃分之貿易應付款之賬齡分析如下：

	於	
	2026年6月30日	2025年12月31日
0 – 3個月	53,345	80,668
4 – 6個月	560	1,088
6個月以上	2,581	1,360
	56,486	83,116

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之開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
物業、廠房及設備折舊(附註5)	91,956	98,789
商標、網站及系統開發攤銷(附註5)	1,359	2,943
使用權資產折舊(附註5)	29,806	22,162
物業、廠房及設備減值虧損撥備(附註5)	5,389	–
僱員福利開支(不包括董事酬金)	411,655	391,716
物業銷售成本	968	2,032
營運中已售或消耗的存貨成本	132,067	127,416
出售物業、廠房及設備及投資物業之虧損	1,197	709
開業前開支	–	2,023

18. 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
短期投資(虧損)/收益	(869)	3,712
會所債券的公平值收益/(虧損)	299	(628)
利率掉期及跨貨幣掉期合約之公平值收益/(虧損)	6,266	(12,406)
投資物業的公平值收益(附註5)	6,198	5,864
利息收入	42,493	37,389
上市股份的股息收入	596	593
投資物業出售收益	789	424
因物業損毀收回的保險索賠	-	924
出售一家聯營公司之虧損	(91)	-
	55,681	35,872

19. 融資費用 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
利息開支：		
— 銀行貸款	107,992	118,086
— 定息債券	28,060	29,564
— 其他貸款	1,352	999
— 利率掉期合約	(4,149)	(12,965)
— 租賃負債	19,050	13,770
	152,305	149,454
減：已資本化金額	-	(242)
	152,305	149,212
外匯(收益)/虧損	(3,656)	6,889
	148,649	156,101

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3.7%(2025年：4.0%)。

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	
	2026年	2025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)	123,661	124,023
應佔投資物業公平值變動淨額	(7,539)	11,802
應佔聯營公司之除稅前溢利	116,122	135,825
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)	(34,695)	(33,799)
應佔投資物業公平值變動淨額之遞延稅項撥備	1,885	(2,969)
應佔聯營公司稅項	(32,810)	(36,768)
應佔聯營公司溢利	83,312	99,057

21. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
當期所得稅		
— 香港利得稅	5,713	—
— 海外利得稅	24,111	19,755
— 預扣稅	9,292	5,589
遞延所得稅	8,361	15,612
	47,477	40,956

21. 所得稅開支(續)

- (a) 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%(2025年：16.5%)稅率計提撥備。
- (b) 香港以外地區之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海外利得稅。
- (c) 支柱二所得稅：

本集團屬經濟合作與發展組織(「經合組織」)支柱二示範規則範圍，並應用香港會計準則第12號中規定的例外情況確認及披露截至2026年6月30日止六個月有關支柱二所得稅的遞延稅項資產及負債之資料。根據於2025年1月1日生效的支柱二法例，本集團將產生補足稅。根據該法例，本集團須就其於各司法權區之全球反侵蝕稅基規則(「GloBE規則」)實際稅率與15%最低稅率之間的差額繳納補足稅。

截至2026年6月30日止六個月，本集團已估計於其經營業務所在的所有司法權區實際稅率超過15%或符合過渡性安全港救濟的適用資格，惟本集團於其擁有業務的斐濟除外。考慮到支柱二法例具體調整的影響，本集團於截至2026年6月30日止六個月確認當期所得稅開支302,000美元。該金額已計入簡明綜合中期損益表中所得稅內。

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就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	
	2026年	2025年
本公司擁有人應佔溢利(千美元)	88,982	57,914
已發行普通股股份之加權平均數(千股)	3,560,036	3,553,758
每股基本盈利(每股美仙)	2.50	1.63

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(續)

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2026年及2025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 2026年	2025年
本公司擁有人應佔溢利(千美元)	88,982	57,914
已發行普通股股份之加權平均數(千股)	3,560,036	3,553,758
調整(千股)	33,418	28,998
計算每股攤薄盈利所用之普通股股份加權平均數(千股)	3,593,454	3,582,756
每股攤薄盈利(每股美仙)	2.48	1.62

23. 股息

	截至6月30日止六個月 2026年	2025年
中期股息每股普通股股份5港仙(2025年：5港仙)	23,052	22,967

附註：

- (a) 董事會於2026年3月26日舉行的會議上建議派發截至2025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2026年6月15日派付，並已於截至2026年6月30日止六個月的保留盈利扣除。
- (b) 董事會於2026年8月27日舉行的會議上宣佈派發截至2026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2026年12月31日止年度的保留盈利撥付。截至2026年6月30日止六個月宣佈派發之中期股息為23,052,000美元，此乃根據本公司於2026年8月27日的3,591,116,156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7,628,300股普通股股份之股息49,000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之擔保。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38,012,000美元(2025年12月31日：129,949,000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2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無重大或然負債。

(c) 資產抵押

於2026年6月30日及2025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	
	2026年6月30日	2025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	12,682	12,975
－已獲授權但未訂約	23,171	21,054
發展項目		
－已訂約但未撥備	1,105	1,160
－已獲授權但未訂約	46,662	49,010
總額	83,620	84,199

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	
		2026年	2025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	11,144	10,266
	付還辦公室開支及支付行政及相關開支	53	91
	付還辦公室租金、管理費及差餉	20	92
	支付辦公室租金、管理費及差餉	2,064	2,777
	購買葡萄酒	342	287
(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	15,566	13,831
	收取洗衣服務費	70	83

		於	
		2026年6月30日	2025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	237,883	128,134
	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	-	98,527
(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	6,646	6,698
	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	38,012	31,422

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	
		2026年	2025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	1,850	1,602
	執行董事的退休福利	36	16
		1,886	1,618

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2025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2026年6月30日及2025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2026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	10,532	-	-	10,532
— 上市股份	12,013	-	-	12,013
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	-	11,645	-	11,645
總額	22,545	11,645	2,412	36,602
負債				
衍生金融工具 (附註14)				
— 跨貨幣掉期合約	-	50,640	-	50,640

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2025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	10,233	－	－	10,233
－ 上市股份	13,748	－	－	13,748
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	－	17,343	－	17,343
總額	23,981	17,343	2,412	43,736
負債				
衍生金融工具(附註14)				
－ 跨貨幣掉期合約	－	39,648	－	39,648

本集團的主營業務與2025年相同。本集團業務由四個主要分部組成：

- **酒店物業** — 發展、擁有及經營酒店物業（包括租賃酒店）
- 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**
- **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
- **供出售的發展物業** — 房地產物業之發展及出售

本集團繼續為上述業務分部發展酒店物業、用作租賃的投資物業以及用作出售的物業。

本集團現時擁有及／或管理以下品牌之酒店：

- **香格里拉酒店及度假酒店**
- **香格里拉心璽**
- **嘉里酒店**
- **JEN酒店**
- **盛貿飯店**

討論與分析

下表概述本集團於2026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／ 租賃酒店	管理合約 下的酒店
 香格里拉 SHANGRI-LA	75	30.9	16	5.2	91	36.1	2	3
 香格里拉心堡 SHANGRI-LA SIGNATURES	1	0.1	–	–	1	0.1	–	–
 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	1	0.5	2	0.9	3	1.4	–	3
總額	88	36.1	19	6.5	107	42.6	2	7

附註：

- (1) 位於中國內地的昆明香格里拉(本集團擁有45%股權權益)於2026年4月開業。
- (2) 於2026年6月30日之後，位於中國內地的杭州JEN酒店(一間由第三方擁有的管理酒店)於2026年8月開業。

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(「樓面面積」)：

(千平方米)	本集團 股權權益	於2026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
中國內地	20.0 - 100.0%	1,069.1	726.2	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	27.5
緬甸	55.86 - 59.28%	37.6	11.8	56.8
斯里蘭卡	90.0%	59.9	79.5	3.5
總額		1,273.6	899.9	396.4

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2026年及2025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權權益百分比計算出應佔附屬公司及聯營公司的總金額。

(百萬美元)	截至2026年6月30日 止六個月之損益		截至2025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	1,124.0	1,323.8	1,056.1	1,262.5	6.4%	4.9%
銷售成本	(485.1)	(540.2)	(466.3)	(525.0)	-4.0%	-2.9%
毛利	638.9	783.6	589.8	737.5	8.3%	6.3%
經營開支	(350.9)	(379.7)	(339.3)	(368.8)	-3.4%	-3.0%
其他收益－營運項目	1.5	1.0	1.0	0.8	50.0%	25.0%
EBITDA	289.5	404.9	251.5	369.5	15.1%	9.6%
折舊及攤銷	(123.1)	(136.5)	(123.9)	(135.7)	0.6%	-0.6%
出售固定資產虧損	(1.1)	(0.9)	(0.7)	(0.7)	-57.1%	-28.6%
利息收入	42.5	43.6	37.4	37.8	13.6%	15.3%
其他開支－非營運項目	(5.4)	(5.4)	–	–	無意義	無意義
其他收益／(虧損)－非營運項目	11.7	4.9	(2.5)	10.8	無意義	-54.6%
經營溢利	214.1	310.6	161.8	281.7	32.3%	10.3%
融資費用－淨額						
－利息開支						
－營運項目	(152.4)	(147.1)	(149.3)	(143.0)	-2.1%	-2.9%
－非營運項目	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0%	0.0%
－外匯收益／(虧損)						
－營運項目	3.7	4.0	(6.9)	(7.0)	無意義	無意義
應佔聯營公司溢利	83.3	–	99.1	–	-15.9%	無意義
未計所得稅前溢利	148.8	167.6	104.8	131.8	42.0%	27.2%
所得稅開支						
－營運項目	(45.9)	(79.0)	(39.5)	(69.9)	-16.2%	-13.0%
－非營運項目	(1.6)	0.4	(1.5)	(4.0)	-6.7%	無意義
期內溢利	101.3	89.0	63.8	57.9	58.8%	53.7%
減：非控制性權益應佔溢利	(12.3)	–	(5.9)	–	-108.5%	無意義
本公司擁有人應佔溢利	89.0	89.0	57.9	57.9	53.7%	53.7%

討論與分析

財務摘要

- 截至2026年6月30日止六個月的綜合收入為1,124,000,000美元，與截至2025年6月30日止六個月的1,056,100,000美元相比增長6.4%。此增長主要由於酒店營運及投資物業綜合收入均同比增長。
- 截至2026年6月30日止六個月的實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的收入為1,323,800,000美元，與截至2025年6月30日止六個月的1,262,500,000美元相比增長4.9%。實際應佔收入增長主要受酒店營運實際應佔收入增長所帶動。
- 截至2026年6月30日止六個月的實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的EBITDA為404,900,000美元，與截至2025年6月30日止六個月的369,500,000美元相比增長9.6%。截至2026年6月30日止六個月的實際應佔本公司、附屬公司及聯營公司的EBITDA利潤率為30.6%，與去年同期的29.3%相比增長1.3個百分點。實際應佔EBITDA增長及EBITDA利潤率擴增，主要受營運效率提升及實際應佔收入增長所帶動。
- 截至2026年6月30日止六個月的實際應佔經營溢利為310,600,000美元，較2025年同期之281,700,000美元增長10.3%。此增加主要是由於實際應佔EBITDA增長。
- 截至2026年6月30日止六個月的實際應佔未計所得稅前溢利為167,600,000美元，較2025年同期之131,800,000美元增長27.2%。此增加主要是由於實際應佔EBITDA增長、利息開支淨額節省，以及截至2026年6月30日止六個月錄得外匯收益，而去年同期則錄得外匯虧損。
- 總而言之，截至2026年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔綜合溢利為89,000,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的57,900,000美元增長53.7%。

經營業績

綜合收入

有關分部收入資料的詳情載於本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
	2026年	2025年	
酒店物業	993.3	929.2	6.9%
酒店管理及相關服務			
總收入(包括附屬公司的收入)	133.2	122.6	8.6%
減：抵銷與附屬公司之內部分部間收入	(84.6)	(76.7)	-10.3%
抵銷後淨額	48.6	45.9	5.9%
酒店營運小計	1,041.9	975.1	6.9%
投資物業	73.4	68.0	7.9%
供出售的發展物業	3.1	5.6	-44.6%
其他業務	5.6	7.4	-24.3%
綜合收入	1,124.0	1,056.1	6.4%

- 截至2026年6月30日止六個月的綜合收入為1,124,000,000美元，與截至2025年6月30日止六個月的1,056,100,000美元相比增長6.4%。此增加主要是由於酒店營運及投資物業綜合收入均同比增長。
- 截至2026年6月30日止六個月，本集團酒店營運的綜合收入為1,041,900,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的975,100,000美元增長6.9%。此增長主要由於本集團於香港、中國內地、新加坡、馬來西亞及澳洲的酒店持續向好。
- 截至2026年6月30日止六個月，本集團投資物業的綜合收入為73,400,000美元，較截至2025年同期之68,000,000美元增長7.9%。此增長主要由於本集團於中國內地、蒙古及斯里蘭卡的投資物業持續向好。

討論與分析

經營業績（續）

綜合收入（續）

(i) 酒店物業

截至2026年6月30日止六個月，本集團酒店物業綜合收入增加，主要由於相比2025年同期，在香港、中國內地、新加坡、馬來西亞及澳洲的收入增加，部分被英國的收入減少所抵銷。

請參閱下表有關截至2026年及2025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
	2026年	2025年	
中華人民共和國			
香港	181.4	158.4	14.5%
中國內地	312.0	298.1	4.7%
新加坡	124.7	119.3	4.5%
馬來西亞	60.1	54.3	10.7%
菲律賓	87.4	83.3	4.9%
日本	31.6	30.9	2.3%
泰國	32.3	31.3	3.2%
法國	31.4	31.3	0.3%
澳洲	51.3	42.4	21.0%
英國	27.0	28.0	-3.6%
蒙古	9.6	9.6	0.0%
斯里蘭卡	21.0	19.5	7.7%
其他國家	23.5	22.8	3.1%
酒店物業綜合收入	993.3	929.2	6.9%

經營業績(續)

綜合收入(續)

(i) 酒店物業(續)

截至2026年及2025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	2026年加權平均			2025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	81	305	248	82	271	222
中國內地	61	117	72	61	111	68
一線城市	69	158	109	70	151	106
二線城市	60	95	57	60	91	55
三及四線城市	51	86	43	48	81	39
新加坡	78	256	200	77	248	192
馬來西亞	61	147	91	64	134	86
菲律賓	65	209	136	61	216	131
日本	72	752	545	77	697	537
泰國	60	174	105	59	168	99
法國	53	2,178	1,147	56	2,104	1,172
澳洲	90	285	258	87	240	208
英國	75	658	496	73	686	498
蒙古	38	242	91	37	251	93
斯里蘭卡	52	140	73	44	147	65
其他國家	42	220	93	41	224	93
非中國內地加權平均	65	249	162	64	239	153
總加權平均	63	177	111	62	169	105

截至2026年6月30日止六個月，本集團酒店的加權平均入住率為63%，較截至2025年6月30日止六個月的62%上升1個百分點。截至2026年6月30日止六個月，加權平均每房收入(「每房收入」)為111美元，較2025年同期之105美元增加6%。

若不計入中國內地，截至2026年6月30日止六個月的加權平均入住率為65%，較截至2025年6月30日止六個月的64%上升1個百分點。截至2026年6月30日止六個月，每房收入為162美元，較2025年同期之153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2026年6月30日止六個月入住率為81%，較2025年同期之82%下跌1個百分點。截至2026年6月30日止六個月，每房收入為248美元，較截至2025年6月30日止六個月的222美元增加12%，主要受國際遊客入境帶來的強勁休閒需求令平均每日房價上升所帶動。因此，截至2026年6月30日止六個月，香港酒店物業的總收入增加14.5%至181,400,000美元。

中國內地

於2026年6月30日，本集團於51間在中國內地營運的酒店擁有股權權益，而於2025年6月30日為48間。

就中國內地而言，截至2026年6月30日止六個月入住率為61%，與2025年同期持平。截至2026年6月30日止六個月，每房收入為72美元，較截至2025年6月30日止六個月的68美元增加6%，主要受平均每日房價上升所帶動。

以下是本集團於各線城市酒店的表現：

- 於一線城市，截至2026年6月30日止六個月入住率為69%，較2025年同期之70%輕微下跌1個百分點。截至2026年6月30日止六個月每房收入為109美元，較截至2025年6月30日止六個月的106美元增加3%。此增長主要受惠於入境旅客人數增加，帶動本集團酒店的平均每日房價上升所致。
- 於二線城市，截至2026年6月30日止六個月入住率為60%，與2025年同期持平。截至2026年6月30日止六個月每房收入為57美元，較截至2025年6月30日止六個月的55美元增加4%。
- 於三線及四線城市，截至2026年6月30日止六個月入住率為51%，較2025年同期之48%上升3個百分點。截至2026年6月30日止六個月每房收入為43美元，較截至2025年6月30日止六個月的39美元增加10%。此增長主要受強勁的休閒需求所帶動，令入住率及平均每日房價上升。

中國內地酒店物業於截至2026年6月30日止六個月的總收入增加4.7%至312,000,000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2026年6月30日止六個月入住率為78%，較2025年同期之77%上升1個百分點。截至2026年6月30日止六個月，每房收入為200美元，較截至2025年6月30日止六個月的192美元增加4%。新加坡酒店物業於截至2026年6月30日止六個月的總收入增加4.5%至124,700,000美元。本集團於新加坡的酒店年初勢頭強勁，入住率及平均每日房價均有所增長。然而，自第二季度起，因中東衝突導致長途及過境國際遊客入境人數減少，為業務帶來若干不利因素。

馬來西亞

就馬來西亞而言，截至2026年6月30日止六個月入住率為61%，較2025年同期之64%下跌3個百分點。截至2026年6月30日止六個月，每房收入為91美元，較截至2025年6月30日止六個月的86美元增加6%，主要受平均每日房價較高的休閒遊客所帶動。馬來西亞酒店物業於截至2026年6月30日止六個月的總收入增加10.7%至60,100,000美元。

菲律賓

就菲律賓而言，截至2026年6月30日止六個月入住率為65%，較2025年同期之61%上升4個百分點。截至2026年6月30日止六個月，每房收入為136美元，較截至2025年6月30日止六個月的131美元增加4%，主要受商務旅遊需求帶動，惟平均每日房價相對較低。菲律賓酒店物業於截至2026年6月30日止六個月的總收入增加4.9%至87,400,000美元。

日本

就日本而言，截至2026年6月30日止六個月入住率為72%，較2025年同期之77%下跌5個百分點。截至2026年6月30日止六個月，每房收入為545美元，較截至2025年6月30日止六個月的537美元增加1%。每房收入增長主要受平均每日房價上升所帶動，惟被當地市場及中國內地市場休閒遊客減少所抵銷。本集團日本酒店物業於2026年6月30日止六個月的總收入增加2.3%至31,600,000美元。

法國

就法國而言，截至2026年6月30日止六個月入住率為53%，較2025年同期之56%下跌3個百分點。截至2026年6月30日止六個月，每房收入為1,147美元，較截至2025年6月30日止六個月的1,172美元減少2%。入住率下降主要是由於休閒旅遊需求減少及於二月進行翻新工程。本集團法國酒店物業於截至2026年6月30日止六個月的總收入增加0.3%至31,400,000美元。

澳洲

就澳洲而言，截至2026年6月30日止六個月入住率為90%，較2025年同期之87%增加3個百分點。截至2026年6月30日止六個月，每房收入為258美元，較截至2025年6月30日止六個月的208美元增加24%。本集團位於澳洲的酒店繼續受惠於國際遊客入境人數強勁增長。澳洲酒店物業於截至2026年6月30日止六個月的總收入增加21.0%至51,300,000美元。

英國

就英國而言，截至2026年6月30日止六個月入住率為75%，較2025年同期之73%增加2個百分點。截至2026年6月30日止六個月，每房收入為496美元，較截至2025年6月30日止六個月的498美元減少0.4%。入住率增加主要是由於強勁的商務旅遊需求。每房收入輕微下降，是受到因客戶組合變動導致平均每日房價下降所拖累。本集團英國酒店物業於截至2026年6月30日止六個月的總收入減少3.6%至27,000,000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2026年6月30日，本集團管理合共107間酒店及度假酒店：

- 83間本集團擁有的酒店
- 5間租賃酒店
- 19間由第三方擁有的酒店

由第三方擁有的19間營運中酒店(6,465間可用客房)位於以下地區：

- 柬埔寨：金邊
- 加拿大：多倫多
- 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
- 中國內地：深圳(2間酒店)、蘇州(2間酒店)、義烏、南寧、上海及北京

截至2026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66%，較截至2025年6月30日止六個月的65%上升1個百分點。截至2026年6月30日止六個月，每房收入為111美元，較截至2025年6月30日止六個月的115美元減少3%。每房收入下降主要是由於中東衝突造成的負面影響，部分被中國內地的業務增長所抵銷。

截至2026年6月30日止六個月，酒店管理及相關服務的總收入為133,200,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的122,600,000美元增加8.6%。

抵銷與附屬公司之內部分部間收入後，截至2026年6月30日止六個月，酒店管理及相關服務的收入淨額為48,600,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的45,900,000美元增加5.9%。

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
	2026年	2025年	
中國內地	18.4	17.2	7.0%
新加坡	8.6	7.6	13.2%
馬來西亞	2.5	2.4	4.2%
蒙古	21.1	19.6	7.7%
斯里蘭卡	15.2	13.8	10.1%
其他國家	7.6	7.4	2.7%
投資物業綜合收入	73.4	68.0	7.9%

本集團於中國內地、蒙古及斯里蘭卡的附屬公司持有的投資物業收入顯著提升：

- 於中國內地，收入增長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)的收入持續攀升，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。
- 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出租率維持在接近客滿的水平。
- 於斯里蘭卡，本集團的投資物業中商用部分及辦公室部分之租金及出租率均錄得升幅。

因此，截至2026年6月30日止六個月，本集團投資物業的綜合收入為73,400,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的68,000,000美元增加7.9%。

(iv) 供出售的發展物業

截至2026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3,100,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的5,600,000美元減少2,500,000美元，主要由於在斯里蘭卡的住宅單位銷售減少所致。

討論與分析

經營業績（續）

EBITDA及實際應佔EBITDA總額

下表概述截至2026年及2025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EBITDA以及本公司、附屬公司及聯營公司的實際應佔EBITDA總額的資料：

	本公司及其附屬公司的 EBITDA		實際應佔 本公司及其附屬公司的 EBITDA		實際應佔 聯營公司的 EBITDA		實際應佔 EBITDA總額	
	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年
(百萬美元)								
酒店物業								
中華人民共和國								
香港	47.2	38.2	43.3	35.4	-	0.6	43.3	36.0
中國內地	57.7	56.1	52.6	50.8	17.1	16.3	69.7	67.1
新加坡	26.5	21.1	26.5	21.1	2.8	2.8	29.3	23.9
馬來西亞	12.4	10.2	6.7	5.6	2.4	3.3	9.1	8.9
菲律賓	23.7	23.3	23.3	22.8	6.7	7.4	30.0	30.2
日本	10.2	9.5	10.2	9.5	-	-	10.2	9.5
泰國	10.4	10.1	7.7	7.5	-	-	7.7	7.5
法國	4.1	5.3	4.1	5.3	-	-	4.1	5.3
澳洲	9.6	7.1	9.6	7.1	-	-	9.6	7.1
英國	4.0	0.8	4.0	0.8	-	-	4.0	0.8
蒙古	2.9	3.8	1.5	2.0	-	-	1.5	2.0
斯里蘭卡	7.0	5.9	6.3	5.4	-	-	6.3	5.4
其他國家	6.1	3.6	4.8	2.6	2.2	3.2	7.0	5.8
	221.8	195.0	200.6	175.9	31.2	33.6	231.8	209.5
酒店管理及相关服務	37.3	26.7	37.3	26.7	-	-	37.3	26.7
酒店營運小計	259.1	221.7	237.9	202.6	31.2	33.6	269.1	236.2
投資物業								
中國內地	5.7	7.7	5.0	7.0	113.8	113.6	118.8	120.6
新加坡	5.0	4.6	5.0	4.6	2.7	2.9	7.7	7.5
馬來西亞	1.0	0.9	0.5	0.5	-	-	0.5	0.5
蒙古	15.2	14.1	7.8	7.2	-	-	7.8	7.2
斯里蘭卡	10.0	9.0	9.0	8.1	-	-	9.0	8.1
其他國家	3.1	3.4	1.8	2.0	-	-	1.8	2.0
投資物業小計	40.0	39.7	29.1	29.4	116.5	116.5	145.6	145.9
供出售的發展物業及其他業務	2.4	3.7	1.9	3.2	0.8	(1.3)	2.7	1.9
小計	301.5	265.1	268.9	235.2	148.5	148.8	417.4	384.0
企業及項目開支	(12.0)	(13.6)	(12.0)	(13.6)	(0.5)	(0.9)	(12.5)	(14.5)
合計	289.5	251.5	256.9	221.6	148.0	147.9	404.9	369.5

經營業績(續)

EBITDA及實際應佔EBITDA總額(續)

截至2026年6月30日止六個月，本集團實際應佔EBITDA總額為404,900,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的369,500,000美元增加9.6%。以下為各業務分部之明細：

- 截至2026年6月30日止六個月，酒店物業的實際應佔EBITDA為231,800,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的209,500,000美元增加10.6%。此增加主要由於營運效率提升及每房收入增長。
- 截至2026年6月30日止六個月，酒店管理及相關服務實際應佔EBITDA為37,300,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的26,700,000美元增加39.7%。此增加主要由於收入增加及營運效率提升。
- 截至2026年6月30日止六個月，投資物業實際應佔EBITDA為145,600,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的145,900,000美元輕微減少0.2%。本集團投資物業整體業務於期內保持穩定。
- 截至2026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EBITDA為2,700,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的1,900,000美元增加800,000美元。此增加主要由於在中國內地的住宅單位銷售增加，部分被在斯里蘭卡的住宅單位銷售減少所抵銷。

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2026年及2025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
	2026年	2025年	
酒店物業			
中華人民共和國			
香港	22.1	16.4	34.8%
中國內地	(13.7)	(8.7)	-57.5%
新加坡	8.9	9.7	-8.2%
馬來西亞	3.2	3.8	-15.8%
菲律賓	10.3	12.4	-16.9%
日本	5.0	5.2	-3.8%
泰國	5.3	4.8	10.4%
法國	1.3	1.9	-31.6%
澳洲	0.4	(0.4)	無意義
英國	(5.8)	(8.8)	34.1%
蒙古	-	(0.8)	無意義
斯里蘭卡	6.8	1.9	257.9%
其他國家	2.0	-	無意義
	45.8	37.4	22.5%
酒店管理及相關服務	21.4	16.0	33.8%
酒店營運小計	67.2	53.4	25.8%
投資物業			
中國內地	81.6	82.9	-1.6%
新加坡	6.4	6.1	4.9%
馬來西亞	0.4	0.3	33.3%
蒙古	7.9	6.4	23.4%
斯里蘭卡	7.3	7.1	2.8%
其他國家	1.3	1.5	-13.3%
投資物業小計	104.9	104.3	0.6%
供出售的發展物業及其他業務	(1.0)	(1.3)	23.1%
來自營運物業的綜合溢利	171.1	156.4	9.4%
企業融資費用（扣除利息收入）	(76.3)	(81.6)	6.5%
企業及項目開支	(12.6)	(15.0)	16.0%
企業投資控股公司外匯收益／（虧損）	6.7	(8.9)	無意義
本公司擁有人應佔未計非營運項目前綜合溢利	88.9	50.9	74.7%
非營運項目	0.1	7.0	-98.6%
本公司擁有人應佔綜合溢利	89.0	57.9	53.7%

經營業績(續)

本公司擁有人應佔綜合損益(續)

截至2026年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔計入非營運項目後綜合溢利為89,000,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的57,900,000美元增加53.7%或31,100,000美元。以下為各業務分部詳情：

- 截至2026年6月30日止六個月，酒店物業錄得溢利45,800,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的37,400,000美元增加22.5%或8,400,000美元。此增加主要是由於香港及斯里蘭卡的溢利增加，部分被中國內地的虧損擴大及菲律賓的溢利減少所抵銷。
- 截至2026年6月30日止六個月，酒店管理及相關服務錄得溢利21,400,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的16,000,000美元增加33.8%或5,400,000美元。此增加主要是由於酒店管理及相關服務的總收入增加及營運效率提升。
- 截至2026年6月30日止六個月，投資物業錄得溢利104,900,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的104,300,000美元增加0.6%或600,000美元。投資物業持續帶來穩定溢利。
- 截至2026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1,000,000美元，而截至2025年6月30日止六個月則為虧損1,300,000美元。

因此，截至2026年6月30日止六個月，來自營運物業的綜合溢利由2025年同期之156,400,000美元增加9.4%至171,100,000美元。

- 截至2026年6月30日止六個月，非營運項目的總收益為100,000美元，較截至2025年6月30日止六個月的總收益7,000,000美元減少98.6%或6,900,000美元。截至2026年6月30日止六個月，實際應佔投資物業公平值虧損淨額為3,900,000美元，而截至2025年6月30日止六個月則為收益10,700,000美元。本集團亦已確認金融工具公平值收益淨額9,400,000美元，而去年同期則為公平值虧損淨額4,700,000美元。此外，本集團亦於期內就一間酒店物業確認減值虧損5,400,000美元。

討論與分析

企業債務及財務狀況

於2026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4,507,700,000美元，較於2025年12月31日的4,325,900,000美元增加181,800,000美元。借款淨額增加主要由於動用本集團部分現金資源償還聯營公司的借款，以及期內人民幣升值導致本集團借款換算為美元的價值增加所致。由於本集團大部分借款以人民幣計值，人民幣兌美元升值導致換算為美元時呈報的借款結餘較高。因此，本集團借款淨額與權益總額比率，即槓桿比率，由2025年12月31日的77.2%升至2026年6月30日的80.0%，反映期內借款淨額增加。

截至2026年6月30日止六個月，本集團繼續實施其庫務及融資策略，着重以較低的利息成本為現有借款再融資，並延長其債務的到期期限組合。由於人民幣融資成本相對較低，本集團繼續增加其人民幣債務組合，從而幫助降低其整體利息開支。增加的人民幣借款亦為本集團以人民幣計值的資產及投資提供自然對沖，強化本集團資產與負債按貨幣上的配對，減輕了人民幣匯率波動的潛在影響。

於企業層面，本集團簽訂以下銀行貸款協議，以進行再融資：

- 兩份5年期本金總金額為人民幣5,900,000,000元（相當於866,300,000美元）的銀行貸款協議
- 兩份4年期本金總金額為800,000,000港元（相當於103,200,000美元）的銀行貸款協議
- 一份6年期本金金額為500,000,000港元（相當於64,500,000美元）的銀行貸款協議

上述所有貸款協議均可由本集團自行決定以港元或人民幣提取。所得款項主要用於為附帶較高利息成本的現有借款進行再融資。

於附屬公司層面，本集團簽訂以下銀行貸款協議，按較低利息成本為借款再融資：

- 八份5年期本金總金額為人民幣1,527,900,000元（相當於224,300,000美元）的銀行貸款協議
- 兩份7.5年期本金總金額為人民幣677,000,000元（相當於99,400,000美元）的銀行貸款協議
- 一份10年期本金金額為人民幣240,000,000元（相當於35,200,000美元）的銀行貸款協議

企業債務及財務狀況（續）

除銀行貸款協議外，本集團於期內亦在中國內地完成發行兩批總金額為人民幣3,200,000,000元（相當於469,800,000美元）的熊貓債券。首批於2026年4月發行，包括人民幣400,000,000元的3年期票據（附有選項可將到期日延長兩年至五年）及人民幣800,000,000元的5年期票據。第二批於2026年6月發行，包括人民幣1,000,000,000元的3年期票據（附有選項可將到期日延長兩年至五年）及人民幣1,000,000,000元的5年期票據。2026年6月發行的熊貓債券實現了本集團創歷史新低的票息年利率，3年期票據為1.82%，5年期票據為2.15%。該人民幣1,000,000,000元的5年期票據發行亦為本集團迄今所完成最大規模的單筆5年期熊貓債券發行。該等發行進一步鞏固本集團的人民幣融資基礎，令其融資來源多元化，並有助於降低整體借貸成本。

上述再融資活動預期有助於本集團的流動資金管理、降低其資金成本，並延長其借款的加權平均到期期限。本集團持有充足的現金儲備及未提取貸款額度，足以應付未來兩至三年到期的債務再融資需求，所涵蓋的年期延長至2029年。充裕的流動資金狀況提升了本集團財務靈活性，實施前瞻性的再融資策略，並增強其從多元化資金來源獲取具競爭力融資條款的能力。

本集團的庫務策略重點在於維持流動資金、資金成本及財務靈活性之間的最佳平衡。據此，本集團在審慎管理其債務組合的同時，亦維持充足的現金緩衝。雖然借款總額與現金結餘均有所增加，但借款淨額大致保持穩定。閒置現金存放於計息存款，所產生的收益率與本集團的借款成本大致相若或高於借款成本。因此，就該等盈餘現金所賺取的額外利息收入，可減緩較高總債務水平帶來的影響，並使本集團的利息支出淨額減少。

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2026年6月30日後，概無銀行信貸被銀行註銷。本集團已妥為履行其於借款協議項下的所有契諾條款。於2026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9,400,000,000美元，而就此計算的負債率^(附註)為77.4%。

附註： 負債率按綜合財務負債總額與或然負債之和合共7,300,000,000美元除以本集團經調整權益總額9,400,000,000美元。

討論與分析

企業債務及財務狀況（續）

於2026年6月30日的未償還借款分析如下：

(百萬美元)	於2026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	325.0	666.3	3,088.9	39.6	4,119.8
— 定息債券	274.1	249.1	1,168.0	475.8	2,167.0
附屬公司銀行貸款					
— 無抵押	85.0	46.1	661.7	155.0	947.8
未償還借款總額	684.1	961.5	4,918.6	670.4	7,234.6
佔未償還借款總額百分比	9.5%	13.3%	68.0%	9.2%	100.0%
未提取但已承諾的信貸					
銀行貸款	9.7	140.0	582.7	298.7	1,031.1

企業債務及財務狀況（續）

於2026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	336.9	1,732.5
港元	197.5	88.5
新加坡元	996.3	92.0
人民幣	5,597.9	484.5
日圓	103.6	27.8
斐濟元	2.4	12.8
泰銖	—	89.1
菲律賓披索	—	56.3
馬來西亞令吉	—	58.8
歐元	—	15.1
斯里蘭卡盧比	—	39.3
澳元	—	16.1
英鎊	—	8.2
蒙古圖格里克	—	3.2
緬元	—	1.0
其他貨幣	—	1.7
總額	7,234.6	2,726.9

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，以緩減中期利率風險。更多詳情請參見後續章節。

於2026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

本集團採取全面策略，以降低其多種借款組合帶來的利息風險。

本集團大部分借款以人民幣、美元、港元及新加坡元結算，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安排向企業實體轉移盈餘現金以妥善降低債務。

為減低整體利息成本，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，本集團平均利息成本由去年同期年利率4.0%降至截至2026年6月30日止六個月的3.7%。

本集團亦安排集團內部貸款，並在中國內地推行人民幣資金池，有效地調配現金充裕的附屬公司的閒置現金以滿足其他集團實體的資金需求。本集團會定期檢討該等集團內部融資安排，並因應匯率及銀行貸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，以對沖其港元及美元銀行貸款之利息付款。期內，本集團償還了原先在一項利率掉期合約下進行對沖的600,000,000美元銀行貸款。償還該貸款後，相關的600,000,000美元利率掉期合約不再符合使用對沖會計處理資格。於2026年6月30日，未到期的利率掉期合約如下：

- 1,300,000,000港元（相當於167,700,000美元）（固定年利率介乎1.555%至1.855%及於2026年7月至8月到期），符合使用對沖會計處理資格
- 1,500,000,000港元（相當於193,500,000美元）（固定年利率介乎1.505%至1.850%及於2026年7月至8月到期），不符合使用對沖會計處理資格
- 600,000,000美元（固定年利率為1.460%及於2027年3月到期），不符合使用對沖會計處理資格

採用以固定利率的人民幣借款為主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2026年6月30日，本集團有78.1%的未償還借款為按固定利率計息，較2025年12月31日的79.5%略有降低。

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。鑒於本集團持有大量人民幣資產，本集團一直着手增加人民幣借款。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2026年6月30日的跨貨幣掉期合約如下：

- 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，且其公平值能可靠釐定的物業）。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。所有投資物業的公平值變動均反映於損益表。截至2026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虧損淨額3,900,000美元。

下表列示截至2026年6月30日止六個月本集團附屬公司及聯營公司的投資物業公平值稅後收益及虧損：

(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／(虧損)	6.2	3.2	(26.6)	(7.5)	(20.4)	(4.3)
遞延稅項	(1.6)	(1.4)	6.6	1.8	5.0	0.4
稅後收益／(虧損)	4.6	1.8	(20.0)	(5.7)	(15.4)	(3.9)

討論與分析

金融資產－交易證券

於2026年6月30日，本集團投資組合的市值為12,000,000美元，主要包括嘉里建設有限公司價值10,400,000美元的4,483,451股普通股股份及KLN Logistics Group Limited價值1,600,000美元的2,241,725股普通股股份。截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得計入損益的虧損為1,700,000美元。於本期內確認股息收入為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 股權權益	酒店 客房數目	預計 開業日期
中國內地			
鄭州香格里拉	45%	314	2027年
日本			
京都香格里拉	20%	77	2026年

(B) 綜合發展及投資物業發展

	本集團 股權權益	於竣工時的總樓面面積 (不包括酒店部分) (概約平方米)			預計 竣工日期
		住宅	辦公室	商用	
中國內地					
瀋陽嘉里中心(三期)	25%	136,394	69,144	93,418	2026年起*
鄭州綜合發展項目	45%	–	58,946	–	2030年起*
總額		136,394	128,090	93,418	

* 分階段開發

發展工程（續）

本集團現正檢討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%的股權權益）
- 泰國曼谷（本集團擁有73.61%的股權權益）

綜合發展

- 迦納共和國阿克拉（本集團擁有45%的股權權益）

本集團持續檢討其資產組合，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優化本集團的財務狀況。

有關由第三方擁有的酒店的管理合約

杭州JEN酒店（一間由第三方擁有的酒店）於2026年8月初開業。同時，有關同樣由第三方擁有的印度班加羅爾香格里拉的酒店管理協議將於2026年8月底終止。於本報告日期，在撇除班加羅爾香格里拉後，本集團已就19間由第三方擁有的營運中酒店訂立管理協議。

截至2026年6月30日止六個月，本集團已就位於中國內地哈爾濱及鄭州並由第三方擁有的發展中酒店簽訂兩份新的酒店管理協議。兩間酒店均將納入盛貿飯店品牌旗下管理。於本報告日期，本集團已就六間第三方擁有的發展中酒店（分別位於無錫（兩間酒店）、哈爾濱及鄭州（中國內地）、墨爾本（澳洲）及博德魯姆（土耳其））訂立管理協議。

本集團持續審議其所收到有關管理商機的建議書，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毋須作出資本承擔的管理協議。

人力資源

於2026年6月30日，本公司及其附屬公司共有約24,000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39,800人。如2025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

儘管面對中東地區衝突帶來的不利因素，我們於2026年上半年仍取得穩健業績。本集團的實際應佔收入同比增長4.9%至1,300,000,000美元。得益於營運改善及嚴謹執行帶動EBITDA利潤率擴增1.3個百分點，實際應佔EBITDA同比增長較快，增長9.6%至404,900,000美元。受惠於盈利表現向好及強勁的現金流，我們欣然宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息每股5港仙。

於2026年首六個月，在成為最受喜愛酒店集團的願景指引下，我們持續推進品牌及業務組合策略。繼昆明JEN酒店於2024年4月開業後，我們於2026年4月推出昆明香格里拉，完成我們首個雙品牌發展項目的第二階段。市場對我們新香格里拉產品的反應令人鼓舞。去年開業的香格里拉心璽品牌旗下旗艦物業杭州香格里拉飯店·水知心居，以及上海虹橋機場香格里拉及上海虹橋機場盛貿酒店雙品牌發展項目，持續收到來自賓客及潛在酒店管理協議合作夥伴的正面反饋。香格里拉煥然一新的品牌定位與設計理念，以及財務表現所獲得的好評，亦幫助我們爭取到新的酒店管理商機。於2026年6月底，我們有多個重要酒店管理協議正在推進中，包括但不限於在中國內地無錫的一個香格里拉與盛貿飯店雙品牌酒店發展項目，以及位於土耳其博德魯姆的一個新項目。該等簽約項目進一步支撐我們的輕資產增長策略，利用我們強大的品牌價值及營運專長，以具資本高效的方式擴展我們的地理佈局。此外，在全新產品及設計理念的支持下，我們正通過擴充煥然一新的盛貿飯店品牌，積極尋求在中國的增長機遇。於2026年上半年，我們在中國成功簽訂了兩份盛貿飯店品牌下的酒店管理協議。該等簽約將進一步鞏固我們於中國市場的業務地位，並擴大我們於大眾市場旅遊領域的客戶基礎，使本集團能在中期內實現可持續發展並加速盈利增長。

財務紀律（包括持續提升營運效率）仍然是我們策略的核心支柱。於2026年上半年，本集團全面實施的多項效率提升舉措開始取得初步成果，帶動我們的EBITDA利潤率按年擴增。於庫務管理方面，我們於2026年4月及2026年6月分別成功發行人民幣1,200,000,000元及人民幣2,000,000,000元的熊貓債券，進一步降低我們的借貸成本並鞏固我們的資金狀況。此成功發行反映了資本市場對我們的業務基礎、財務紀律及長期增長前景一如既往充滿信心。

展望未來，我們對2026年下半年的行業前景保持審慎樂觀。雖然旅遊需求繼續受到有利的長期基本因素支持，但中東地區的持續衝突及中國的極端天氣狀況可能會在短期內為經營環境帶來不確定性及波動。儘管如此，該等短期阻力並不會改變我們的長期策略。我們始終致力於加強品牌建設、推進輕資產增長措施、提升營運效率並維持審慎的財務紀律。我們相信該等策略重點將持續增強本集團的韌性，支持為賓客、合作夥伴及股東創造可持續價值，並使我們能夠把握市場環境演變所帶來的未來增長機遇。

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，以及股東可從良好的企業管治中獲得利益。本公司會持續檢討其企業管治架構，以確保遵循最佳守則。

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準則（「**證券準則**」）及本公司之企業管治準則，該等條文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執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具體查詢，而全體董事已確認於相關六個月期間內均一直遵守證券標準守則及證券準則。

企業管治守則

於相關六個月期間內，本公司已遵守企業管治守則，惟偏離守則條文第C.2.1條除外，該條規定主席及首席執行官的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

郭惠光女士自2025年8月1日獲委任為集團首席執行官以來，同時出任本公司主席及首席執行官。郭女士自2016年6月獲委任為執行董事，以及於2017年1月出任主席以來，在本公司發揮了關鍵之領導作用。彼主要負責制定本公司之策略重點，並引領本公司實現其目標。在郭女士之領導下，結合主席及首席執行官之職能，確保各級領導層均能秉持統一及一致之願景，提升本公司之策略協同與營運執行。本公司透過管治及內部控制框架，確保權力與職權的適當平衡，其中包括董事會在董事的積極參與下運作，董事會多數成員為獨立非執行董事，以及審核及風險委員會、薪酬及人力資源委員會均由獨立非執行董事擔任主席。本公司將繼續檢討及監察其常規，以確保遵守企業管治守則，並維持高標準的企業管治。

企業管治（續）

董事資料變更

自本公司2025年年報刊發日起本公司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. 李小冬先生於2026年3月31日不再擔任新加坡經濟發展局董事會成員。
2. 葉志強先生於2026年4月27日由Olam Group Limited之非執行副主席調任為非執行主席。
3. 葉志強先生於2026年4月29日不再擔任勝科工業有限公司之獨立非執行董事。
4. 葉志強先生於2026年7月8日獲委任為OFI Group Limited之副主席。
5. KHOO Shulamite N K女士於2026年5月14日不再擔任CIMB Group Holdings Berhad之獨立董事。
6. 李國章教授於2026年7月1日獲委任為香港中文大學醫學院院長之資深顧問。

主要股東之權益

於2026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：

於本公司股份之好倉

名稱	身份	所持普通股 股份數目	佔本公司已發行 股份總額之概約 百分比 (附註4)
主要股東			
Kerry Group Limited (「KGL」) (附註1)	受控制公司之權益	1,799,537,010	50.111
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	2.429
	受控制公司之權益	1,538,441,491	42.840
Caninco Investments Limited (「Caninco」) (附註2)	實益擁有人	568,568,684	15.833
	受控制公司之權益	157,280,233	4.380
Paruni Limited (「Paruni」) (附註2)	實益擁有人	382,904,547	10.663
	受控制公司之權益	36,667,449	1.021
其他主要股東			
Darmex Holdings Limited (「Darmex」) (附註2)	實益擁有人	267,068,070	7.437
Kuok Brothers Sdn Berhad	實益擁有人	84,441,251	2.351
	受控制公司之權益	225,569,761	6.281
Kuok (Singapore) Limited (「KSL」) (附註3)	受控制公司之權益	218,008,907	6.071
Baylite Company Limited (「Baylite」) (附註3)	實益擁有人	218,008,907	6.071

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。
4. 於2026年6月30日，本公司已發行股份總數為3,591,116,156股。

討論與分析

董事之權益

於2026年6月30日，根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予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 總額之概約 百分比 (附註6)
			個人權益	家屬權益	公司權益	其他權益	總計	
本公司	郭惠光	普通股	2,998,333 (附註1)	674,294 (附註2)	2,000,000 (附註3)	90,251,718 (附註4)	95,924,345	2.671
	蔡志偉(附註5)	普通股	1,162,400	-	-	-	1,162,400	0.032
	趙汝泉	普通股	20,000	-	-	-	20,000	0.001
	林明志	普通股	1,058,000	-	-	-	1,058,000	0.029

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。
- 蔡志偉先生於2026年7月8日不再擔任本公司之執行董事。
- 於2026年6月30日，本公司已發行股份總數為3,591,116,156股。

(B) 於本公司及相聯法團之相關股份之好倉

於2026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。

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				於2026年 6月30日 的結餘	每股獎勵 股份代價 (港元)	歸屬日期／期間
		於2026年 1月1日 的結餘	期內已授出	期內已失效	期內已歸屬			
1. 董事								
郭惠光	2023年7月17日	364,800	-	-	-	364,800	無	2026年7月17日
	2024年7月5日	1,005,700	-	-	-	1,005,700	無	2026年7月5日至2027年7月5日
蔡志偉	2023年7月17日	187,800	-	-	-	187,800	無	2026年7月17日
	2024年7月5日	511,700	-	-	-	511,700	無	2026年7月5日至2027年7月5日
2. 僱員								
	2023年7月17日	4,659,000	-	(463,100)	-	4,195,900	無	2026年7月17日
	2024年1月2日	348,600	-	(174,300)	(174,300)	-	無	2026年1月1日至2027年1月1日
	2024年7月5日	8,060,400	-	(1,172,400)	-	6,888,000	無	2026年7月5日至2027年7月5日
總計		15,138,000	-	(1,809,800)	(174,300)	13,153,900		

附註：

- 於相關六個月期間內，並無授出或註銷股份獎勵。
- 於截至2026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4.75港元。
- 於相關六個月期間開始及結束時（即2026年1月1日及2026年6月30日），根據2012年股份獎勵計劃可分別授出最多308,262,605股及310,631,515股股份（分別佔已發行股份之8.60%及8.65%）。
- 蔡志偉先生於2026年7月8日不再擔任本公司之執行董事。

(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或獎勵。

討論與分析

股份計劃（續）

(B) 2025年股份計劃（續）

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						於2026年 6月30日 的結餘	每股獎勵 股份代價 (港元)	歸屬 日期／期間
		於2026年 1月1日 的結餘	期內已授出	期內轉自 其他類別	期內轉往 其他類別	期內已失效	期內已歸屬			
1. 董事										
郭惠光	2025年7月7日	2,099,400	-	-	-	-	-	2,099,400	無	2026年7月7日至 2028年7月7日
蔡志偉	2025年7月7日	975,000	-	-	-	-	-	975,000	無	2026年7月7日至 2028年7月7日
趙汝泉	2025年7月7日	-	-	342,100	-	-	-	342,100	無	2026年7月7日至 2028年7月7日
2. 僱員	2025年7月7日	14,772,300	-	-	(342,100)	(1,999,100)	-	12,431,100	無	2026年7月7日至 2028年7月7日
	2025年12月12日	621,900	-	-	-	-	-	621,900	無	2026年7月7日至 2028年7月7日
總計		18,468,600	-	342,100	(342,100)	(1,999,100)	-	16,469,500		

附註：

- 於相關六個月期間內，並無授出、歸屬、失效或註銷購股權。
- 於相關六個月期間內，並無授出、歸屬或註銷股份獎勵。
- 於相關六個月期間開始及結束時（即2026年1月1日及2026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上限分別為340,083,905股及342,083,005股股份（佔於2025年股份計劃採納日期已發行股份之9.48%及9.54%）；而根據2025年股份計劃之服務提供者分項限額可供授出之上限分別為35,855,250股及35,855,250股股份（佔於2025年股份計劃採納日期已發行股份之1%及1%）。
- 除上述披露的授出外，並無根據上市規則第17.07條向其他類別參與者授出任何獎勵。
- 蔡志偉先生於2026年7月8日不再擔任本公司之執行董事。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於相關六個月期間內，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

主席及集團首席執行官

郭惠光

香港，2026年8月27日