

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



## THE HONGKONG AND SHANGHAI HOTELS, LIMITED

香港上海大酒店有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：45) 網址：www.hshgroup.com

### 2024年全年業績

財務摘要	2024	2023	2024/2023 變動
百萬港元			
總計收入*	<b>10,991</b>	8,703	26%
綜合收入	<b>10,290</b>	8,112	27%
除開業前及項目費用及其他非經常性費用的 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>1,525</b>	1,390	10%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	<b>1,446</b>	1,098	32%
股東應佔(虧損)/盈利	<b>(943)</b>	146	不適用
基本(虧損)/盈利	<b>(176)</b>	277	不適用
股東資金	<b>35,401</b>	36,279	(2%)
每股(虧損)/盈利(港元)	<b>(0.57)</b>	0.09	不適用
經調整每股淨資產(港元)	<b>24.01</b>	24.92	(4%)
淨對外債務與資產總值比率	<b>23%</b>	26%	-3pp

\* 包括本集團佔聯營公司與合資公司的有效份額。

- 截至2024年12月31日止年度，本集團錄得總計收入10,991百萬港元(2023年：8,703百萬港元)。如不包括出售倫敦半島住宅公寓所得收入3,452百萬港元(2023年：2,298百萬港元)，本集團錄得總計收入7,539百萬港元，而2023年則錄得6,405百萬港元。收入增長主要由於倫敦半島酒店全年投入服務所錄得的收入所致。
- 儘管本集團收入有所增長，但分別錄得股東應佔虧損943百萬港元和基本虧損176百萬港元。
- 影響截至2024年12月31日止年度業績的主要因素如下：
  - 紐約半島酒店於2024年1月至9月期間進行翻新，而新開業的倫敦及伊斯坦堡半島酒店仍然需要時間達至穩定的營運階段
  - 折舊總額上升166百萬港元，主要由於倫敦半島酒店於2023年9月開業
  - 淨融資費用增加至461百萬港元，此乃由於本集團於倫敦半島酒店開業後不再資本化有關該酒店項目的借貸利息，以及利率高企
  - 本集團投資仰光半島酒店項目的減值撥備為158百萬港元
  - 本集團錄得投資物業重估虧損569百萬港元
- 於2024年12月31日，本集團的股東應佔淨資產達354億港元，而本集團的淨對外債務與資產總值比率為23%，仍維持在可以接受的水平。

## 財務摘要

	2024	2023	增加／ (減少)
<b>損益摘要</b> (百萬港元)			
總計收入 <sup>^</sup>	10,991	8,703	26%
收入	10,290	8,112	27%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,446	1,098	32%
除開業前及項目費用及其他非經常性費用的 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 <sup>^^</sup>	1,525	1,390	10%
營業盈利*	760	578	31%
股東應佔(虧損)／盈利	(943)	146	不適用
每股(虧損)／盈利(港元)	(0.57)	0.09	不適用
基本(虧損)／盈利**	(176)	277	不適用
股息	—	132	不適用
每股股息(港仙)	—	8	不適用
現金利息保障倍數(倍) <sup>^</sup>	1.9x	1.3x	46%
加權平均利率	4.7%	4.4%	0.3pp
<b>綜合財務狀況表</b> (百萬港元)			
資產總值	54,176	57,869	(6%)
經審核股東應佔淨資產	35,401	36,279	(2%)
經調整股東應佔淨資產 <sup>#</sup>	40,033	41,091	(3%)
經審核每股淨資產(港元)	21.24	22.00	(3%)
經調整每股淨資產(港元) <sup>#</sup>	24.01	24.92	(4%)
淨對外借貸	12,494	15,033	(17%)
營業資金與淨對外債務比率 <sup>##</sup>	12%	7%	5pp
淨對外債務與歸屬股東應佔權益比率	35%	41%	(6pp)
淨對外債務與資產總值比率	23%	26%	(3pp)
<b>綜合現金流量表</b> (百萬港元)			
稅前營業淨現金收入	4,564	3,435	
營運資產的資本開支	(333)	(314)	
新項目及投資的資本開支	(949)	(2,299)	
<b>股價資料</b> (港元)			
最高股價	6.60	8.93	
最低股價	5.10	5.65	
於年結日的收市股價	6.22	5.84	

<sup>^</sup> 包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額

<sup>^^</sup> 開業前及項目費用及其他非經常性費用與本集團的經營酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。開業前費用指2023年和2024年倫敦半島酒店的團隊及2023年伊斯坦堡半島酒店的團隊於開業前產生的招聘、薪酬、市場推廣及行政開支。項目費用指本集團為支持兩個酒店項目的發展而產生的特定開支，包括專為當地項目辦事處招聘的項目團隊的薪酬、差旅和食宿，以及項目團隊產生的其他行政開支

2023年2月伊斯坦堡半島酒店試業前，土耳其發生嚴重地震。有見及此，本集團預留33百萬港元作為捐款，支援受地震影響的人士，並將這筆特別撥備記入2023的數字。本集團於2023年2月13日至2023年12月31日期間展開「點燃希望」賑災籌款活動，旗下10間酒店均有參與，每租出一晚客房，便捐出10歐元的善款

\* 指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減折舊及攤銷

\*\* 基本(虧損)／盈利不包括開業前及項目費用、未變現物業重新估值變動以及減值撥備的除稅後影響

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

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

<sup>##</sup> 指利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利與淨對外債務的比率

<sup>pp</sup> 代表百分點

# 行政總裁報告及策略回顧

## 1. 年度回顧

本人很欣慰於2025年3月3日加入香港上海大酒店，出任行政總裁一職，謹此感謝所有股東的承諾和支持。香港上海大酒店擁有159年提供優良服務的歷史，一直享譽奢華酒店業界，本人能夠在本公司任職確是一種榮譽。在集團之傳承和長遠願景的基礎上，我期待與集團的卓越團隊並肩合作，構想並實現可持續且符合時代需求的奢華酒店未來，同時堅守推動集團邁向成功和傳承的價值觀。

本人剛上任不久，有幸在董事局及團隊成員的支持下，了解目前的業務經營，一同為未來增長制定策略，並同時秉持集團長遠承諾的價值觀和「經典傳承」的核心理念。本報告集中討論2024年的業績表現，而本人將於適當時候闡述集團的業務增長策略。

我們的中短期目標是穩定新酒店的財務業績、減少借貸、提升收入和盈利能力，務求以更好的優勢把握增長機遇。長遠而言，我們致力維護品牌的獨特文化，並為股東創造價值。本人深信，集團將迎來豐盛的未來。

相較於2023年同期令人滿意的業績表現，我們於2024年的業績亦得以保持平穩，詳情可參閱營運業績回顧。

集團的營運業績反映我們已經初步從疫情的艱難時期復元，但仍需一些時日才能達至增長。年內錄得淨虧損，當中反映多項因素，主要是倫敦半島酒店項目折舊及淨融資費用增加，以及本集團於2024年錄得投資物業重估虧損。

我們堅守長遠核心理念和價值觀，下文將會概述當中的重點。

## 2. 企業文化、願景及發展策略

香港上海大酒店有限公司秉承159年的傳統，自1866年創立以來，在香港以及世界各地市場曾經歷多次影響深遠的政治和經濟變動，惟本公司始終恪守以下的核心理念和價值觀：

- 經營業務以誠信為先；
- 秉持傳統並持續投資於員工發展；
- 維持並致力提升資產質素；
- 不斷優化我們為客戶提供的服務，以及
- 積極為業務所在的城市作出貢獻。

對我們而言，秉持獨特、緊密又穩固的企業文化乃至關重要，同時也慶幸員工能為任職於本公司而感到自豪。

我們將與董事局一同審視現行的發展和業務增長策略，堅守公司的核心理念和價值觀，並進一步提升本集團聞名於世的豪華酒店品牌，鞏固業界領先地位。

## 3. 業務概覽

本集團目前在香港、上海、北京、東京、倫敦、巴黎、伊斯坦堡、紐約、芝加哥、比華利山、曼谷和馬尼拉擁有及經營12間半島酒店。

於倫敦和伊斯坦堡新開業的兩間半島酒店已於2024年全面投入營運，市場口碑載道，榮獲多項業界嘉許和獎項。該兩間半島酒店在地理位置、設計和服務方面均壯麗優越，進一步提升了集團在歐洲的品牌知名度。

多年以來，我們持續作出重大投資以提升現有物業的質素和狀態，展開龐大翻新工程便是其中一例。

集團旗下的酒店均被視為所在城市的標誌性資產，而作為酒店綜合項目一部分的購物商場或住宅公寓亦會帶來額外回報。我們與共同擁有資產的夥伴建立了長期的合作關係，這些合作夥伴同樣重視建立優質資產的裨益。集團的目標是建立一群忠實的客戶基礎，他們願意支付更高的價格享受豪華的產品和服務。為達到此目標，我們會提供卓越而細緻的個人化服務作招徠。

集團的商用物業分部亦採取相若的投資策略，憑藉優質地段的物業創造長遠回報。我們擁有位於港島南區的淺水灣影灣園、上海和倫敦住宅公寓等豪華住宅物業，而位於多個半島酒店商場和影灣園商場以及山頂凌霄閣的商用空間，亦可出租予零售租戶。凌霄閣的摩天台428可供遊客飽覽香港全景。我們在香港、巴黎和胡志明市亦擁有多個商用物業。

半島商品有限公司負責開發及分銷半島品牌的商品，包括馳名的半島月餅、精製手工巧克力及優質名茶。我們在大中華地區及亞洲主要大城市開設半島精品店，包括於香港國際機場及多間半島酒店開設半島精品店，並於繁華熙攘的上海新天地經營半島精品店與咖啡廳。於2024年，我們開設了數間新的臨時概念店，同時投資拓展網上零售業務。我們計劃進一步擴展業務，在中國內地市場及日本開設新精品店和臨時概念店。

始建於1888年的山頂纜車亦屬於本集團旗下的業務，自20世紀初以來一直由本集團擁有和營運。山頂纜車於2022年完成重大升級工程後表現優異，深受香港市民和海外旅客歡迎，2024年的訪客人數更超越疫前水平。

擁有多元化的投資組合，有助分散豪華酒店業常見的投資風險。商用物業分部的回報更為穩定，而山頂纜車、零售及其他業務分部在較小程度上也有助抵銷酒店業務的週期性波動。

#### 4. 項目最新進展

倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店於2023年試業開幕，並於2024年全面投入營運。該兩間半島酒店為公司有史以來最龐大的資本支出項目，而倫敦半島酒店目前仍正在結算最終賬目。

##### 紐約半島酒店

紐約半島酒店於2024年9月完成全面的內部設計翻新工程，219間客房及套房、酒店大堂、前臺及Palm Court皆以全新面貌示人，酒店的頂層酒吧Pen Top亦經過全面翻新。

##### 仰光半島酒店

本公司於2014年1月與Yoma Strategic Investments Ltd.及First Myanmar Investment Public Company Limited訂立了一份股東協議，收購緬甸仰光市中心一個建議酒店發展項目的70%多數權益，該項目的原址為位於緬甸仰光的前緬甸鐵路公司總部。

遺憾的是，我們與合作夥伴協議自2021年6月起暫停仰光半島酒店項目的工程，僅進行小型防護工程，加強項目用地抵禦風雨的能力。由於該項目的發展工作仍處於暫停狀態，緬甸旅遊市場的前景仍不明朗，管理層已進行有關仰光半島酒店可回收賬面值的評估。根據評估，董事認為應撇銷仰光半島酒店餘下的賬面值，其減值撥備金額達158百萬港元。

## 5. 財務業績及財務規劃

我們身兼持有人和經營者身份的業務模式需要大量資本，但也賦予我們適當程度的控制權或與其他股東共同擁有的控制權，決定提升現有的資產質素以及投資新發展項目，確保產品質素達到一致的高標準，同時能為賓客提供度身訂造的獨特體驗。

由於我們不斷對物業資產進行投資和改善，本公司的重估每股淨資產值在過去20年內錄得翻倍以上的增長，於2024年達到每股24.01港元。

我們將繼續審慎監控公司的財務狀況，並持續積極估算未來資金的需要。

我們維持充足的現金儲備，並獲主要金融機構批出充裕借貸額度，確保公司有充足資金應付所需。目前，我們的淨債務與總資產比率為23%，計及需要承擔倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店等財務責任，上述比率屬於可以接受的水平，而我們亦銳意降低負債率。隨著業務恢復至正常水平，以及售出的倫敦住宅公寓陸續交付，預期本集團來年可減少負債率。

一如酒店業的常見現象，2023年倫敦半島酒店開業產生了重大的開業前項目開支，影響了集團業績。隨著倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店相繼開業，開業前費用雖有所下降，但因尚需完成若干工程，加上項目驗收、修整和最終賬目結算等工作，2024年仍有產生項目費用。

為了反映本集團的基本營運表現，本集團提供股東應佔基本盈利或虧損的計算方式。該項計算並不包括開業前及項目費用、投資物業重新估值變動、減值撥備及其他非經常性項目的除稅後影響。

截至2024年12月31日止年度，本集團的股東應佔基本虧損為176百萬港元，而2023年則錄得基本盈利277百萬港元。

## 6. 推動業務發展

我們深信即使時代變遷，豪華酒店的基本要素也從沒變改。本人有信心，市場對優質服務的需求在未來仍會長遠持續下去。

集團多元化的資產組合有助平衡酒店業的週期波動。我們的主要收入來源來自酒店客房，由全球分銷系統、數碼市場推廣及電子商務、旅行社及網上平台帶動銷售。在零售方面，我們與租戶關係良好，並會透過聯合推廣帶動商場人流。此外，豪華物業資產組合的住宅租賃部分亦為我們帶來可觀收入。

近年，我們的策略著重於吸引及挽留酒店商場的零售租戶，尤其是在香港、北京和上海三地。年內，我們很高興實現了多元化的租戶組合，並且與主要租戶確定了續租意向。淺水灣影灣園是南區公認最受歡迎的豪華住宅之一，而我們正在為該物業的購物商場進行翻新。

本集團品牌市場推廣部團隊的一個重要職能，包括提升品牌於現有市場、全新和新興市場的知名度。集團旗下的全球品牌宣傳活動「半島視界」(Peninsula Perspectives)推出至今三年，現已加入紐約、曼谷和東京的相關內容。活動主要以宣傳短片敘事方式，展示業務所屬城市的故事，同時突顯半島酒店享負盛名的款客之道。

為慶祝倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店開業，我們製作了全新的「半島視界」電影級影片，細說香港半島酒店門僮的徐家錦親身走訪各地半島酒店的故事。該影片於倫敦半島酒店開幕典禮上首播，現時更廣泛應用於多個銷售和市場推廣平台。

推廣藝術及支持當地藝術家是我們的市場推廣策略規劃重點。透過在酒店內舉辦活動，接觸重要的文化機構，半島酒店為賓客及旅客呈獻沉浸式藝術觀賞體驗。本集團聞名國際的「藝術迴響」計劃(Art in Resonance)於3月藝術週期間重臨香港，由香港半島酒店委託及展出四件原創作品。各酒店團隊亦繼續通過創新的贊助及市場推廣計劃，與當地藝術家合作並給予支持，讓賓客在我們稱之為家的城市一同參與，成為當地文化圈的一分子。我們很榮幸擔任2025年巴塞爾藝術展的贊助商，並將於香港半島酒店舉辦新展覽，延續集團品牌對藝術的支持。

我們推出「半島時間」項目，提供靈活的入住及退房時間，深受賓客歡迎。我們亦設立24小時電子禮賓服務PenChat，迅速回應賓客的個人需要。

我們的銷售團隊經常遍訪世界各地，會見半島酒店頂級旅行社合作夥伴PenClub的會員，以及休閒、企業和會展獎勵旅遊領域的主要旅行社合作夥伴，亦會參加世界各地的旅遊貿易展銷會，並在部分主要市場及新興市場舉辦活動，藉此進一步提升半島酒店的品牌知名度，拓展業界的夥伴關係網絡。

本公司設有內部研發及科技部門，專門負責研究及開發最先進創新的客房科技，以及提升客戶體驗。

## 7. 風險管理

鑒於酒店業具有不可預測性，在不同海外地點經營業務需要採取靈活而慎重的風險管理方式。由企業及管治總裁擔任主席的集團風險管理委員會定期檢討各營運單位及新發展項目的風險記錄冊，並監察集團主要及潛在的風險。我們會評估主要風險及進行監管，並採用五步風險管理方法，確保風險評估程序及內部監控運作與時並進。

我們在2024年仍要面對多項問題，包括地緣政治局勢緊張，以及網絡安全風險等持續威脅。同時，環境、社會及管治風險亦成為了我們的關注焦點，獲歸入公司現今和未來的主要風險類別。集團風險管理委員會將繼續致力加強內部監控，以管理集團的策略風險。我們也會專注加強溝通，提升集團上下的風險監控意識和責任感。

## 8. 培育人才

年內適逢人事更替，我們必須以員工福祉為先，並確保公司員工上下保持溝通。本人欣然報告，於2024年9月進行的全球員工體驗調查結果令人鼓舞，自願參與率高達91%，員工投入參與度得分為77%，高於全球平均基準，而五項核心關鍵績效指標(即員工參與度、體驗與期望、留任意向、共融及福利)的得分結果亦一致。值得一提的是，近90%的員工表示打算在公司工作超過一年，有53%的員工更打算留任超過五年。分析員工意見將有助我們提升員工體驗。

目前，我們在全球有超過6,100名同事可使用內部通訊平台MyHSH Hub和Viva Engage，有助促進各地同事的聯繫，確保各地員工知悉公司的最新動向。該等平台至今已促成超過84,000次互動，而MyHSH Hub更刊登過1,670多篇文章和專頁，單於全球推出首年，瀏覽量便超過98,100次。

年內，我們員工一直保持活躍，積極參與一系列活動及倡議，包括提倡積極生活模式及整體身心健康，積極聯繫旗下員工。我們的「健康智慧」計劃繼續協助各地員工促進身心健康。

我們努力提供積極正面的僱員體驗，同時繼續加強人才招聘、學習和人才發展。我們通過校園招聘、內部推薦和其他針對性措施，致力吸納多元人才，於2024年共收到80,000份求職申請。我們於世界各地推行校園招聘計劃，讓營運單位參與早期的校園活動和招聘會，擴大了中國及歐洲的招聘範圍，最終成功聘用超過430名員工，成效甚佳。此外，我們亦繼續提升公司的就業機會網頁，以吸引新一代人才，預計將於2025年第一季推出。我們在延攬人才方面的努力更獲得業界表揚，包括於亞洲獲領英頒發「最佳人才招聘團隊金獎」(Gold Award for Best Talent Acquisition Team)，本人為此深感自豪。

同時，我們亦致力發展員工團隊，積極培養持續學習的企業文化。為此，我們特別推出培訓計劃，為全體員工提供富有長遠效益的學習體驗。為培育未來領袖，我們繼續完善為期12個月的「新晉管理人員培訓計劃」(Emerging Manager Programme)、「企業管理人員培訓計劃」(Corporate Management Training Programme)以及全球員工交流發展計劃(Global Cross Exposure Programme)。我們將於2025年第一季推出繼任規劃框架，確保內部擁有強大的人才庫，以支持公司的長遠發展。

展望未來，我們將繼續為員工提供支援，確保他們能獲取充足資源並裝備自己，與公司攜手邁向成功。

截至2024年12月31日，本集團聘有7,836名全職員工。

## 9. 尊尚傳承

集團持有和經營旗下酒店及物業，享有特殊的定位，既可真誠而果斷地落實可持續發展方針，同時又保持卓越的服務標準。年內，倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店皆獲得「英國建築研究院國際環保建築評估體系」(BREEAM)優異認證，並有望與其他半島酒店一同取得EarthCheck認證。這些成果體現出我們致力創建未來的承諾，確保於設計、建築施工以至業務營運各個階段，均融入可持續發展元素並採用最佳實踐方法。員工是公司的核心靈魂，我們須仗賴員工在日常工作中貫徹實踐「尊尚傳承」願景。只有將可持續發展融入各業務範疇中，我們方能達成共同目標。因此，我們將繼續為員工提供所需知識，提升相關認知度。

全球各地的可持續發展局勢日趨複雜，部分企業正思索未來路向。鑒於集團訂立的十年「尊尚傳承2030願景」(「2030願景」)策略即將邁入中期階段，我們透過與業務相關人士的正式交流活動，並與董事局成員及高級管理團隊分享交流所得出的訊息，繼而一同評估實踐的進度，當中得出的結論和訊息非常清晰，就是我們將一如既往，矢志實踐「2030願景」目標。

集團營運所在地區的氣候反常事件日趨頻繁，令人關注氣候變化對生態系統、公司業務和人類健康所構成的風險。本集團繼續著力減少我們對環境的影響，實施緩解氣候風險的措施，並主動採取氣候行動以促進低碳轉型。2024年，我們全面審視旗下資產，物色進一步節能和採用可再生能源的機會，藉以探討減碳方案。在推進目標的過程中，我們致力在節能減碳、項目回本期及公司的長遠資本支出規劃中取得最佳平衡。

我們將繼續遵循「2030願景」策略，該策略為我們指明了今天的路向，也是我們未來的希望所在。

## 10. 展望

在目前的營商環境下，集團的各項業務前景大致穩定，我們對未來一年感到審慎樂觀，並深信追求具可持續性而又獨一無二的尊享體驗之高端客戶群，將推動全球豪華旅業的發展。因此，我們正相應地調整市場推廣方針，著重提供個人化的體驗。

香港的長途休閒旅客市場正在好轉，來自東南亞及中東地區的旅客數目均見回升。然而，地緣政治局勢緊張仍普遍備受關注。

山頂纜車業務環境興旺，為旅客呈獻引人入勝的體驗。我們樂見本地及外籍人士市場對淺水灣影灣園住宅單位的需求大幅回升，而租約亦於疫後相繼續訂，預計有關升勢將會持續。本港辦公室市道疲弱，我們正著手推行策略吸引租戶。

本港舉辦的各項盛事吸引旅客重臨，當中包括於3月份舉辦的巴塞爾藝術展，而本集團亦是贊助商之一，預期香港半島酒店來年將迎來更佳的業績表現。我們對亞洲區的酒店業務前景同樣感到審慎樂觀。日本市場對獨家禮遇和尊貴住宿服務需求殷切，預期當地業務將持續增長。北京和上海市場前景積極，預期本地市場表現出色，加上中國擴大免簽證國家數目的政策，有望帶動國際業務回升。美國業務方面，房租持續高企，前景穩定。紐約半島酒店經翻新後，預期將取得良好增長。

新開業的倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店設計卓爾不凡，連同巴黎半島酒店，大大提升了集團在歐洲的品牌知名度。兩間半島酒店獲得了多個業界獎項和殊榮，並且獲得賓客高度贊譽及傳媒廣泛報導。

在商用物業方面，我們將繼續投資現有資產，為旅客、住戶和租戶提供更佳服務，並提升淺水灣影灣園購物商場的服務。

我們留意到高端酒店業正興起體驗式旅遊熱潮，因此正在探索提供尊尚生活體驗的新機遇。憑藉「鵝園名車會活動」(The Quail: Motorsports Gathering)的成功經驗，我們正著手擴展「半島特色體驗」分部(Peninsula Signature Experiences)至亞洲業務，並率先於4月在日本呈獻駕駛體驗，同時探索其他生活時尚和汽車相關體驗的機會。

本公司一向放眼長遠的未來，並深信對員工的重視會體現於我們為賓客提供的優質服務上。我們竭盡所能支持及挽留員工，同時招募新的人才。獨一無二的企業文化是我們其中一項最重要的資產。我們時刻精益求精，銳意成為一間更靈活、業務更穩健的公司，同時秉承公司的傳統、品牌和文化，帶領業務更上一層樓。

我們有幸擁有一支充滿幹勁又敬業樂業的管理和員工團隊，他們都全力以赴實現公司的長遠目標。

郭敬文先生於2024年10月卸任行政總裁一職，過去22年為本公司作出了傑出的貢獻，本人謹此由衷致謝。本人將持續全力促進可持續發展，與廖宜菁女士一起擔任集團企業責任及可持續發展委員會聯合主席，並繼續推動工作場所現代化，為員工營造一個更富意義、目標更清晰的工作環境。

本人亦謹此向包華先生致意，感謝他為半島集團奉獻了43年的摯誠服務。在此期間，他建立並維持了象徵著我們品牌的卓越款待標準。

非常感謝廖宜菁女士在過去數月出任暫代行政總裁，成功地為業務掌舵，率領公司穩步前航。

羅瑞思先生晉升為營運總裁，本人亦表示祝賀。羅瑞思先生年輕有為，魄力十足，效力本公司超過22年，經驗豐富。本人期待與他、財務總裁Keith Robertson先生及一眾董事局成員並肩合作，攜手帶領公司邁進新策略方向。

本人衷心感謝全體同仁於過去一年勤懇盡職，亦感謝主席、董事局及股東對本人就任行政總裁給予信任。本人堅信，本公司的未來定必更加興旺豐盛。

**胡偉成**

2025年3月31日

## 營運業績回顧

### 業務表現

本集團業務劃分為三個分部：酒店、商用物業及山頂纜車、零售和其他業務。有關分部的回顧請見以下詳細介紹。

#### 酒店分部

酒店	收入	按年變動	
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
<b>綜合酒店</b>			
香港半島酒店	1,069	+3%	+3%
王府半島酒店	324	-1%	+1%
東京半島酒店	826	+11%	+21%
倫敦半島酒店	856	+562%	+549%
紐約半島酒店	650	-15%	-15%
芝加哥半島酒店	654	+6%	+6%
曼谷半島酒店	237	+14%	+16%
馬尼拉半島酒店	228	+2%	+5%
<b>非綜合酒店</b>			
上海半島酒店	459	+0%	+1%
巴黎半島酒店	800	+12%	+13%
伊斯坦堡半島酒店	372	+95%	+96%
比華利山半島酒店	628	+2%	+2%

#### 香港半島酒店

香港半島酒店		
收入	1,069百萬港元	+ 3%
出租率		+ 6pp
平均房租		-5%
平均可出租客房收入		+ 10%

相較於2023年同期，香港半島酒店年內的收入、出租率和平均可出租客房收入均錄得理想的業績。我們樂見香港旅遊業的整體氣氛逐漸好轉，而過往一直表現強勁的傳統長途旅遊市場包括美國和歐洲的旅客，亦重臨香港旅遊。

香港市民興起北上前往鄰近的深圳市，體驗其他食肆和酒店住宿，持續對本港餐飲業造成負面影響。然而，我們預期2025年前景樂觀。

我們推出餐飲推廣活動和獨特體驗以吸引賓客。為推動餐飲業務的收入，我們再次與法國五月(Le French May)攜手合作，舉辦獨家音樂會和晚宴活動。在2024年6月至7月，我們與香港首屈一指的意大利食品零售品牌Mercato Gourmet合作，特別舉辦意大利美食和文化慶祝活動。

由於深受市場歡迎，我們於2024年與香港著名的天星小輪延長合作，並於2024年4月呈獻獨特體驗，讓客人一邊品嚐半島酒店著名的下午茶，一邊欣賞普契尼(Puccini)之其中一個備受喜愛的《波希米亞人》(La Bohème)歌劇演出。

2024年3月，我們的環球藝術計劃「藝術迴響」(Art in Resonance)重臨香港半島酒店，並於香港藝術周期間開幕，與巴塞爾藝術展攜手展出由四位藝壇翹楚創作的特別委託作品。2024年11月，我們為車隊引進四輛客製化的賓利添越長軸距雅度版(Bentayga Extended Wheelbase Azure)運動型多用途車，以秉承為賓客提供頂級接送服務的傳統。我們舉辦的特別節日慶祝活動也再次廣受賓客歡迎。

我們很榮幸連續兩年在《Condé Nast Traveler》雜誌讀者評選大獎2024的「十大最佳酒店－香港和澳門區」類別中名列第一位。

半島辦公大樓於2024年的出租率達86%，短期前景穩定。半島商場出租率達90%。儘管本地零售市場轉弱，但多家主要奢華品牌零售商店外都出現排隊等候的情況。

## 上海半島酒店

上海半島酒店		
收入	424百萬人民幣	+ 1%
出租率		+ 2pp
平均房租		+ 6%
平均可出租客房收入		+9%

2024年，上海半島酒店業務表現良好，並錄得理想的平均房租。酒店的出租率和平均可出租客房收入按年皆錄得增長。

國際業務重返上海，尤其是業務代表團和奢侈品牌的高級活動。海外旅客大多來自香港和俄羅斯，而來自印尼、南韓和東南亞的休閒旅客數目亦見增加。旅客的平均入住天數亦大幅上升。

礙於當地市場較為疲弱，消費者開支下跌，餐飲收入表現因而欠佳。本年並非中國習俗中宜嫁娶的年份，年內宴會和婚宴市況亦見轉弱。

半島商場於2024年的出租率達82%。主要租戶業務表現穩定，但上海的零售市場環境仍具挑戰性。

本集團持有上海半島酒店綜合項目的50%權益，該項目由一間酒店、商場及一棟設有39個單位的住宅公寓組成。截至2024年12月31日合共售出了32個單位。

### 王府半島酒店

王府半島酒店		
收入	299百萬人民幣	+ 1%
出租率		+ 5pp
平均房租		+ 1%
平均可出租客房收入		+ 11%

王府半島酒店年內錄得強勁表現，平均可出租客房收入創下歷史新高。酒店有超過70%的賓客來自國內市場，而國際賓客則大多為外交業務訪客，當中不乏來自俄羅斯、卡塔爾、西非和歐洲多國的國家元首和高級政府人員。然而，北京航班的客運量仍低於疫前水平，令長途市場的旅客數量繼續受到影響。

酒店推出多項「非物質文化遺產」體驗活動，包括參觀白酒廠的獨家行程，以及參觀紫禁城琉璃磚廠幕後導賞團，藉此為賓客提供多元化的獨特體驗。

餐飲收入表現強勁，鳳庭及大堂茶座的業績表現良好，然而本年並非中國習俗中宜嫁娶的年份，因而錄得較少的宴會活動。酒店的米芝蓮星級法式餐廳Jing則表現良好。

我們於12月期間繼續致力推廣當代藝術，與日本藝術家岡崎龍之祐合作舉辦「愛與希望的軌跡」主題藝術展，廣受賓客好評。

儘管北京的奢華品牌零售業務普遍轉弱，但半島商場出租率仍達92%。我們與零售租戶緊密合作帶動人流，並與奢華品牌以及現代運動和健康品牌簽訂租約協議，積極吸納更多年輕客戶。

### 東京半島酒店

東京半島酒店		
收入	161.8億日圓	+ 21%
出租率		+ 11pp
平均房租		+ 11%
平均可出租客房收入		+ 32%

東京半島酒店於2024年業績表現強勁。來自美國、英國及香港的國際業務蓬勃，帶動房租、出租率及平均可出租客房收入大幅增長至疫前水平。

餐飲業務表現與去年相比有所改善，宴會業務需求殷切，起鳳台及大堂茶座業績亦表現不俗。Peter餐廳與Peter酒吧舉辦了多場私人晚宴活動，並繼續推出備受歡迎的「客席調酒師」系列第二季，與來自日本的頂級女調酒師攜手合作，為賓客呈獻創新雞尾酒。

櫻花盛開之時，正是東京踏入全年最繁忙的旅遊旺季之際。為迎接大自然的花海美景，我們與著名家紋藝術家父子及設計團隊合作，在酒店大堂設置名為「東京半島酒店松葉櫻紋x現代櫻圖」的大型家紋藝術作品；再於秋季展示由著名藝術家父子波戶場承龍和波戶場耀鳳創作名為「東京半島酒店楓紋x現代楓圖」的大型藝術裝置。

酒店商場業務強勁，更迎來全球最大跑車品牌之一進駐，成為酒店地舖租戶。

### 倫敦半島酒店

倫敦半島酒店		
收入	86百萬英鎊	+549%
出租率		+20pp
平均房租		-11%
平均可出租客房收入		+29%

倫敦半島酒店於2024年6月18日舉行盛大的開幕慶典，吸引超過2,500名貴賓和名人光臨出席，為酒店於年內的觸目的亮點之一。

倫敦半島酒店繼續取得不俗口碑。客房業務進展良好，業績按月皆呈現增長的趨向。宴會及水療業務也表現理想。餐飲業務表現強勁，粵菜餐廳藍粵軒和設於酒店頂層的布魯克蘭酒吧(Brooklands Bar)年內業務表現良好，而布魯克蘭高級餐廳更於2024年1月獲得「米芝蓮二星」榮譽，並於2025年再次獲得該獎項。

倫敦半島酒店綜合項目包括設有190間客房的半島酒店及24套半島豪華住宅公寓。於2024年，我們共完成了7套豪華住宅公寓的出售，合共賺取了35億港元的收益。在24套住宅公寓中，至今已有17套住宅公寓完成出售。

我們正在結算最終賬目，並同時與承辦商和顧問團隊協商，以得出該酒店項目成本的最終金額，當中將包括項目延誤的成本支出。

## 巴黎半島酒店

巴黎半島酒店		
收入	95百萬歐元	+ 13%
出租率		+ 3pp
平均房租		+ 9%
平均可出租客房收入		+ 16%

年內，夏季奧運會是**巴黎半島酒店**的焦點所在。其間，企業及外交業務為酒店帶來可觀的客房收入。我們於3月份期間亦接待了多國政府首腦，為酒店業務帶來顯著的積極作用。

2024年為巴黎半島酒店慶祝開業十週年之年。為紀念此業務里程，酒店於年內舉辦了一系列活動、媒體宣傳、社交推廣和慶典，並推出「Les échappées」等全新餐飲概念，逢週日和週一在克勒貝爾陽台(La Terrasse Kléber)舉行夏日戶外晚宴，並配合現場音樂伴奏。

水療中心於2024年5月引進豪華品牌美肌蒙特卡洛(Margy's from Monte Carlo)，深受賓客歡迎。

酒店亦於年內舉辦的多個特色活動，包括夏日屋頂派對、粉紅十月慈善晚會，還有格調高雅的冬季盛宴，再配合時尚新穎的內容創作，令巴黎半島酒店的品牌形象煥然一新，務求吸引巴黎當地和國際賓客。

## 伊斯坦堡半島酒店

伊斯坦堡半島酒店		
收入	44百萬歐元	+96%
出租率		+24pp
平均房租		-22%
平均可出租客房收入		+53%

**伊斯坦堡半島酒店**在2024年經歷首個全年的營運。酒店自2023年開業以來，獲廣大傳媒正面報導，並於《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure)2024年度全球最佳酒店大獎中贏得「歐洲最佳酒店」第一名和「伊斯坦堡最佳酒店」第一名的殊榮。

酒店經過首個全年的營運，業務進展令人滿意，而且不斷加快發展步伐，2024年整年平均可出租客房收入在全市排名第三。該地區的地緣政治局勢緊張，影響第一季的海外旅客數目，但自第二季開始趨於穩定，美國旅客開始重返該地區。沙地阿拉伯、卡塔爾、俄羅斯和英國市場亦表現強勁。酒店修訂了房租策略，著重提高出租率並與同業對手看齊，因此平均房租按年大幅下降。

餐飲業務表現良好，尤其是在大堂茶座及宴會活動方面，全賴酒店擁有全市其中一個最大的戶外宴會廳，該宴會廳已成為舉辦婚禮和大型企業活動的熱門場所。酒店的頂層餐廳GALLADA於2024年1月至4月暫停營業以便擴建露台，現時已可於全年四季提供更多餐飲服務。GALLADA餐廳一直廣受賓客歡迎，現已成為市內極具盛名的餐飲熱點。

### 紐約半島酒店

紐約半島酒店		
收入	83百萬美元	-15%
出租率		-2pp
平均房租		+17%
*平均可出租客房收入		+ 14%

\* 由於酒店於2024年1月至9月進行翻新工程，可出租客房數目時有變動。

紐約半島酒店於2024年完成重大翻新，改造了客房、大堂茶座、頂層酒吧Pen Top和公共區域。該翻新工程於2024年1月分階段展開，並在2024年9月竣工，趕及迎接聯合國大會這個重要的業務來源。在翻新工程期間，在全數233間客房中，平均約有98間客房無法使用，因而影響了該段期間的收入。然而，新客房投入服務後，房租和平均可出租客房收入隨即好轉，客房亦廣獲賓客及傳媒讚譽。

餐飲收入表現強勁，酒店露台因設有開合式天幕，適合舉辦小型私人活動，帶動宴會業務表現暢旺。

### 芝加哥半島酒店

芝加哥半島酒店		
收入	84百萬美元	+6%
出租率		+ 4pp
平均房租		+3%
平均可出租客房收入		+10%

芝加哥半島酒店2024年的業績表現不俗，主要得益於娛樂團體、名人、著名運動隊伍、記者團等多項團體業務。我們喜見酒店在實施創新數碼市場推廣策略後取得成果，並於本年再次在平均可出租客房收入方面穩居全市第一。

頂層酒吧Z Bar生意興旺，並曾獲Mandoe Media評選為「芝加哥最佳酒吧」。除了Z Bar外，Pierrot Gourmet餐廳和華庭中菜廳推出了多項創新的推廣活動，而大堂茶座亦再度推出廣受歡迎的「巧克力吧」(Chocolate Bar)推廣活動，以改善偏軟的餐飲業務。

適逢當地舉行年度芝加哥藝博會(EXPO CHICAGO)，芝加哥半島酒店與藝術夥伴合作，於酒店公共空間展出現代藝術品，展期長達數月。2024年4月，Pizzuti Collection與芝加哥半島酒店攜手合作推出名為「旅途」(A Journey)的展覽，展出30項優秀作品，當中不少作品出自黑人藝術家之手，備受賓客和當地社群讚賞。

我們很榮幸在《旅遊休閒》雜誌(Travel + Leisure) 2024年度全球最佳酒店大獎中贏得「芝加哥最佳酒店」第二名的殊榮。

## 比華利山半島酒店

比華利山半島酒店		
收入	81百萬美元	+2%
出租率		+4pp
平均房租		-4%
平均可出租客房收入		+3%

比華利山半島酒店2024年表現平穩，出租率和平均可出租客房收入按年上升，但房租則輕微下跌。洛杉磯在2024年初受到持續惡劣天氣影響，為酒店頂層空間及泳池區域、周末賓客和自駕訪客人流都帶來了負面影響。

比華利山於第一季舉行多場大型會議，酒店套房因而需求殷切，當中以米爾肯會議(Milken Conference)所帶來的多個額外活動和團體預訂的業務尤為顯著。

年內，餐飲收入較為疲軟，我們推出了多項推廣活動提振業務，在酒店舉辦一系列的期間限定餐飲體驗，包括在8月引進米芝蓮星級法式餐廳Camphor期間限定體驗和墨西哥「哈利斯科之夜」(Nights in Jalisco)文化活動，幫助帶動Belvedere Terrace餐廳的收入。

2024年6月，酒店獲選為「優雅經典：戴安娜王妃及皇室珍藏」的拍賣活動場地，是歷來規模最大的禮服和配飾拍賣會，令酒店成為傳媒報導焦點。

洛杉磯於2025年初發生山火，造成人命傷亡和數以千計的房屋焚毀。我們對此深感悲痛，並為洛杉磯開展了「點燃希望」活動(Hope for Los Angeles)，以回饋當地慘遭火災的社區。由2025年2月1日至3月31日期間，紐約、比華利山以及芝加哥半島酒店每租出一晚客房，將捐贈5美元予政府資助的非營利組織，用於為山火倖存者提供資源。

## 曼谷半島酒店

曼谷半島酒店		
收入	1,063百萬泰銖	+ 16%
出租率		+5pp
平均房租		+ 8%
平均可出租客房收入		+ 20%

相比去年同期，曼谷半島酒店本年的表現有所改善，房租、平均可出租客房收入和收入同告上升。當地的國際業務回升，來自中國內地、馬來西亞、俄羅斯和南韓的賓客紛紛重臨泰國。

鑒於當地酒店大幅度供過於求的市況，曼谷業務仍然充滿挑戰。我們的團隊致力將曼谷半島酒店定位為獨一無二擁有迷人河岸景觀的「城市健康生活度假酒店」。我們於2024年9月再次推出健康生活節活動，並以「城市健康生活藝術」(Art of Urban Wellness)為主題，邀請著名健康養生專家主持一系列多元化的身心靈健康活動、興趣班和工作坊，助賓客提升身心體魄和營養健康。

我們於2024年5月宣布邀得泰國紡織藝術大師Jarupatcha Achavasmit進駐酒店三個月，以響應半島酒店著名的「藝術迴響」(Art in Resonance)環球藝術計劃。我們每星期亦提供免費文化導賞團，包括參觀泰國寺廟、神殿及清真寺等多元文化活動。

2024年11月，我們推出一系列特別禮遇，慶祝泰國其中一個最受歡迎的節日「水燈節」，精彩活動融合了傳統文化、休閒娛樂和美饌佳餚。

## 馬尼拉半島酒店

馬尼拉半島酒店		
收入	1,681百萬披索	+ 5%
出租率		- 1pp
平均房租		+4%
平均可出租客房收入		+3%

與去年相比，馬尼拉半島酒店本年的表現令人滿意，平均房租、收入和平均可出租客房收入按年錄得增長。酒店鄰近的馬卡蒂市 (Makati City)有新辦公大樓落成和經活化的購物中心，為區內帶來更多人流，新展覽廳亦引來更多本地和國際會議業務。

馬尼拉半島酒店仍然是政界部長級高層代表團的首選酒店。2024年，我們接待了來自亞洲和北美多個國家的元首和政府代表團。選擇入住馬尼拉半島酒店的機組人員團體亦有不俗增長，應有助提高來年的入住率。

宴會業務繼續成為推動餐飲業務收入的主要動力，婚宴業務表現強勁。大堂茶座、香辣軒(Spices)及Escolta餐廳均表現理想。2024年2月，半島酒吧舉辦了名為「Mizunara : The Library, Hong Kong」的期間限定活動，旨在推廣香港特色雞尾酒，深受賓客歡迎。

我們很榮幸在2024年《商務旅客》雜誌(Business Traveller)亞太區大獎中獲得「馬尼拉最佳商務酒店」的殊榮。

## 商用物業分部

商用物業	收入	按年變動	
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
淺水灣綜合項目	581	+5%	+5%
山頂凌霄閣	165	+20%	+20%
聖約翰大廈	45	-4%	-4%
The Landmark	38	-7%	-2%
21 avenue Kléber	31	+17%	+18%
上海半島住宅公寓	8	+17%	+20%

與去年相比，本集團最大型的商用物業淺水灣綜合項目業務呈良好發展之勢，租賃環境同樣不俗。淺水灣道101號及de Ricou有30間住宅公寓進行了輕微翻新工程，住宅業務收入及出租率方面均有所提升。我們亦喜見包括本地人士以及外籍人士重返或移居香港的趨勢，帶動住宅單位的需求回復上升。

淺水灣影灣園購物商場匯聚各種生活時尚店舖及服務設施，其出租率及收入維持穩定。我們對購物商場開展策略檢討，並進行局部翻新，務求為賓客提供獨特而優良的設施。在進行翻新之前，淺水灣影灣園已於2024年5月採用全新的品牌設計，包括使用新標誌，以及推出富有半島酒店品牌形象元素的新版本網站。

山頂凌霄閣於2024年的業務表現強勁，收入和出租率皆有所改善。我們正探討不同的餐飲和零售新服務方案，以提升山頂凌霄閣作為旅遊景點的吸引力，並繼續實施各種推廣活動和業務策略，以吸引更多遊客到山頂遊覽。得益於山頂纜車與摩天台428的套票銷售策略，凌霄閣摩天台428的訪客數量相比去年錄得顯著增長。12月，我們推出「It's Different Up Here」活動，包括在山頂凌霄閣舉辦饒富趣味的「101 Peak Street」展會，呈獻「香港故事和香港味道」，讓旅客品嚐本地美食，活動一直持續至2025年2月。

聖約翰大廈坐落於山頂纜車中環總站上蓋，提供卓越的辦公室空間。該大廈之收入和出租率均有所下降，反映本港辦公室市道仍然疲弱。

**The Landmark**是位於越南胡志明市中央商務區河濱優越地段的一棟16層高住宅兼寫字樓物業。2024年的業務表現較去年疲弱，寫字樓收入及出租率較去年同期下降，住宅收入及出租率亦同步下跌。**The Landmark**的租約將於2026年到期，我們正與合作夥伴籌劃該物業的未來發展方向。

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

### 山頂纜車、零售及其他業務

	收入	按年變動	
	百萬港元	按港元計	按當地貨幣計
山頂纜車	312	+41%	+41%
鵝園高爾夫球會	236	+4%	+4%
半島會所管理及顧問服務	5	+7%	+7%
半島商品	353	+12%	+12%
大班洗衣	63	+7%	+7%

**山頂纜車**自1888年起經營至今，一直是香港最受歡迎的旅遊景點之一，且自2022年完成大型升級工程後，業務表現蓬勃。2024年，山頂纜車的載客量恢復至疫前水平，在某些日子更錄得全滿的載客量，收入按年升逾40%。我們已調整票務策略和定價，所有日子均劃一票價，以穩定訪客流量，有助控制人流。車站翻新後，可容納更多訪客在設有上蓋的區域內排隊，同時享用各種視聽娛樂設施。

**鵝園高爾夫球會**的收入按年錄得輕微增長，其中大部分增幅來自8月舉辦的重點特色活動「鵝園名車交流會」(The Quail Motorsports Gathering)，活動收入創下歷史新高，是廣受全球車迷矚目的世界頂級活動之一。2025年的前景積極樂觀，而未來業務亦商機充沛。我們於第四季度的平均房租和出租率達至了更均衡的水平，改善了出租率和平均可出租客房收入，餐廳收入亦錄得增長。我們正致力提升服務體驗，以促進與鵝園高爾夫球會會員和當地居民等核心社群的關係。

**半島會所管理及顧問服務**負責管理香港會所、香港銀行家會所以及The Refinery。半島會所管理及顧問服務的收入較去年同期有所改善。

半島商品的收入較去年有所增長，惟仍然受到偏軟的香港和中國內地零售市場影響。位於日本的精品店和網上業務均錄得持續增長，而我們亦有策略地更換了中國內地的電子商務供應商，以帶動網上客戶流量。半島商品的馳名月餅在中秋節期間的銷量令人滿意。此業務分部發展良好，現正拓展包括中國內地等多個市場、直接經營零售精品店及網上銷售渠道，並設立季節限定的概念店。在香港，我們開設了新的期間限定概念店，迎接各主要送禮季節，包括在2024年農曆新年期間於高級百貨公司連卡佛開設期間限定概念店。收入雖有增長，但仍需努力提高盈利能力和降低成本，為此我們正制定策略以實現目標。

我們準備推出「生活品味」等新產品系列，以提供更多不同類型的奢華禮品，並正擴充巧克力、名茶及美點等核心產品類別，以助半島酒店的品牌打入新市場。

我們正計劃翻新香港國際機場半島精品店，並期望在2025年第二季內完成工程。

由於酒店、會所及健身室和多元化業務服務生意有所改善，**大班洗衣**的收入較去年同期增加。

載列於本公告之財務資料已經由本公司之審核委員會及本公司之核數師畢馬威會計師事務所審閱。載列於業績初步公告中本集團截至2024年12月31日止年度的數字已經由畢馬威會計師事務所與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對一致。根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港監證聘約準則，畢馬威會計師事務所所進行的工作並不構成核數、審閱或其他監證聘約，因此畢馬威會計師事務所並無對此業績初步公告發表任何保證。

## 財務概論

截至2024年12月31日止年度，本集團的綜合收入及綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別按年增加27%及32%至10,290百萬港元及1,446百萬港元，增幅主要來自倫敦半島酒店全年營運及出售七套倫敦半島住宅公寓。

如不包括出售七套(2023年：十套)倫敦半島住宅公寓帶來的業績，本集團的綜合收入及綜合利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利分別增加18%及34%至6,838百萬港元及1,128百萬港元。

營運收入及利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利雖有增長，但整體而言，本集團仍錄得股東應佔虧損943百萬港元(包括物業重估虧損569百萬港元及減值撥備158百萬港元)，而去年則錄得盈利146百萬港元(包括物業重估收益186百萬港元)。如不包括非經常性及非營業項目，本集團的基本虧損為176百萬港元，去年則錄得基本盈利277百萬港元。誠如2025年2月14日的盈利警告公告所述，影響去年比較數字的主要因素如下：

- 折舊上升約32%，主要由於倫敦半島酒店於2023年9月開業。
- 淨融資費用增加157%，此乃由於本集團於倫敦半島酒店開業後不再資本化有關該酒店項目的貸款利息，以及利率高企。
- 本集團錄得未變現投資物業重估虧損569百萬港元，而去年則錄得重估收益186百萬港元。
- 本集團投資仰光半島酒店項目的減值撥備為158百萬港元。

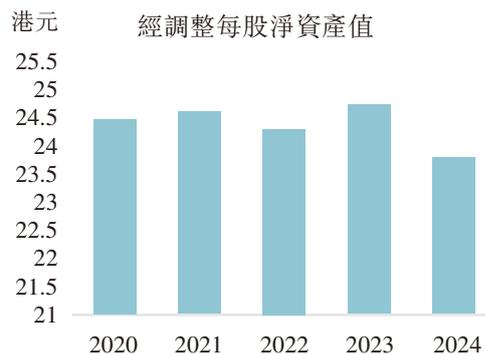
本集團於2024年12月31日的財務狀況保持穩定，股東應佔淨資產為354億港元。年內，本集團產生的營運現金流量為4,391百萬港元。計及資本支出、利息付款及股息支付後，本集團產生的淨現金流入為2,239百萬港元。因此，本集團的淨債務減少17%至125億港元，淨債務與總資產比率亦下降3個百分點至23%。

## 本集團的經調整淨資產值

在財務報告中，集團旗下酒店(不包括酒店的商場及辦公室)及高爾夫球場均按折舊成本減累計減值虧損(如有)(而不是按公允價值)列賬。

因此，本集團已委託獨立第三方估算集團酒店及高爾夫球場於2024年12月31日的公允價值。如下表所示，倘該等資產按公允價值列賬，則本集團的股東應佔淨資產將增加13%，達至40,033百萬港元。

經調整資產淨值  
40,033 百萬港元 ↓ 3%



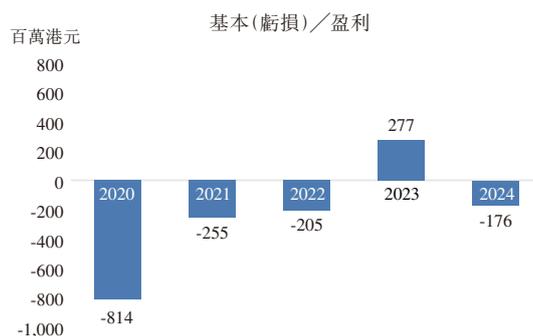
百萬港元	2024	2023
於經審核財務狀況報表中股東應佔淨資產值	35,401	36,279
將酒店及高爾夫球場的價值調整至公允價值，扣減相關遞延稅項及非控股股東權益	4,632	4,812
經調整股東應佔淨資產	<u>40,033</u>	<u>41,091</u>
經審核每股淨資產 (港元)	<u>21.24</u>	<u>22.00</u>
經調整每股淨資產 (港元)	<u>24.01</u>	<u>24.92</u>

## 本集團的基本盈利或虧損

本集團的營運業績主要來自營運酒店、租售豪華住宅公寓及出租辦公室及零售物業、營運山頂纜車及商品零售。本集團對營運業務的管理主要參照其基本營運現金流量及經常性盈利。然而，為符合適用會計準則，本集團須在綜合損益表載入非經常性及非營業項目，例如投資物業公允價值的任何變動及減值撥備。為了反映本集團的基本營運表現，本集團提供股東應佔基本盈利或虧損的計算方式。該計算並不包括開業前及項目費用、投資物業重新估值變動、減值撥備及其他非經常性項目的除稅後影響。

截至2024年12月31日止年度，本集團的股東應佔基本虧損為176百萬港元，而2023年則錄得基本盈利277百萬港元。

### 基本虧損 176百萬港元



百萬港元	2024	2023
<b>股東應佔(虧損)/盈利</b>	<b>(943)</b>	146
重估投資物業產生的虧損/(收益) <sup>#</sup>	<b>582</b>	(180)
扣除非控股股東權益後的減值撥備	<b>106</b>	-
開業前、項目及其他非經常性費用 <sup>△△</sup>	<b>79</b>	311
<b>基本(虧損)/盈利</b>	<b>(176)</b>	<b>277</b>

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

<sup>△△</sup> 開業前及項目費用及其他非經常性費用與本集團的經營中的酒店及物業並無關聯，且屬非經常性質。開業前費用指本集團旗下新酒店的團隊於開業前產生的招聘、薪酬、市場推廣及行政開支。項目費用指本集團為支持新酒店項目的發展而產生的特定開支。2023年，倫敦半島酒店和伊斯坦堡半島酒店產生重大的開業前費用及項目費用。2024年，儘管兩間酒店已投入營運，但本集團仍需繼續聘用項目團隊進行跟進工程，包括驗收、修整和最終賬目的計算工作。

## 損益表

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

百萬港元	2024	2023	2024／2023 變動有利／ (不利)
收入			
－業務	6,838	5,814	18%
－住宅銷售	3,452	2,298	50%
總收入	10,290	8,112	27%
經營成本			
－業務	(5,631)	(4,680)	(20%)
－住宅銷售	(3,134)	(2,042)	(53%)
除非經常性費用的利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利	1,525	1,390	10%
開業前、項目及其他非經常性費用	(79)	(292)	73%
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	1,446	1,098	32%
折舊及攤銷	(686)	(520)	(32%)
淨融資費用	(754)	(293)	(157%)
應佔合資公司業績	(92)	(166)	45%
應佔聯營公司業績	(16)	(18)	11%
投資物業公允價值(減值)／增值	(569)	186	不適用
仰光半島酒店發展項目的減值撥備	(158)	-	不適用
稅項	(164)	(139)	(18%)
本年度(虧損)／盈利	(993)	148	不適用
非控股股東權益	50	(2)	不適用
股東應佔(虧損)／盈利	(943)	146	不適用

一如酒店業的常見的現象，2023年因倫敦半島酒店及伊斯坦堡半島酒店開業產生了重大的開業前費用。隨著兩間酒店相繼開業，開業前費用有所下降，但尚需完成若干工程及項目的驗收、修整和最終賬目計算工作，故此2024年仍產生了項目費用。

折舊及攤銷上升，主要是由於倫敦半島酒店於2023年9月開業。淨融資費用有所增加，乃因本集團於倫敦半島酒店開業後不再資本化有關該酒店項目的借貸利息。

## 收入

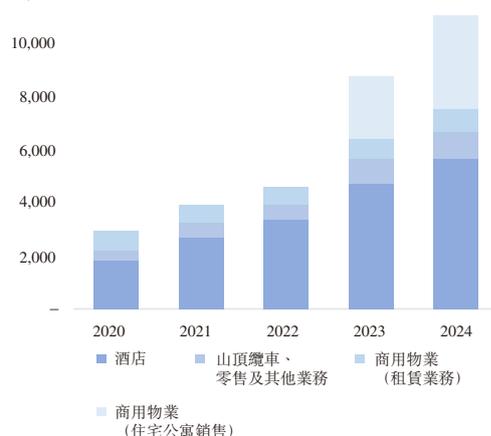
本集團的酒店收入來自集團旗下位於亞洲、美國及歐洲的12間半島品牌的豪華酒店，其中兩間由本集團的聯營公司持有，兩間由本集團的合資公司持有。除了酒店分部外，本集團亦營運商用物業分部，從事開發及租售豪華住宅公寓，並於亞洲和歐洲的市中心黃金地段出租辦公室及零售物業。本集團第三個業務分部從事山頂纜車營運、零售及其他服務，包括營運鵝園高爾夫球會。

本集團2024年的綜合收入增加27%至10,290百萬港元，當中包括出售七套倫敦半島住宅公寓所得收入3,452百萬港元(2023年：2,298百萬港元)。總計收入(包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額)為10,991百萬港元，較2023年增加26%。

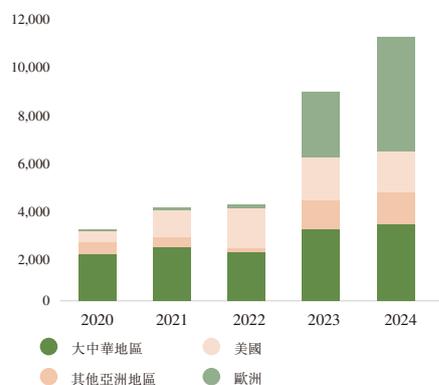
以業務分部及地域分部劃分的本集團總收入(包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額)概要載於下頁圖表。

<b>綜合收入</b>	10,290 百萬港元 ↑ 27%
	6,838 百萬港元* ↑ 18%
<b>酒店</b>	4,980 百萬港元 ↑ 19%
<b>商用物業</b>	4,340 百萬港元 ↑ 40%
	888 百萬港元* ↑ 9%
<b>山頂纜車、零售及其他業務</b>	970 百萬港元 ↑ 17%
* 不包括倫敦半島住宅公寓銷售收入	

百萬港元 以業務分部劃分的總計收入\*



百萬港元 以地域分部劃分的總計收入\*



\* 包括本集團佔聯營公司與合資公司收入的有效份額

## 以業務分部劃分的收入\*

百萬港元	2024			2023			2024/2023
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	變動
酒店	4,980	701	5,681	4,174	591	4,765	19%
商用物業	4,340	-	4,340	3,110	-	3,110	40%
山頂纜車、零售及其他業務	970	-	970	828	-	828	17%
	<b>10,290</b>	<b>701</b>	<b>10,991</b>	<b>8,112</b>	<b>591</b>	<b>8,703</b>	<b>26%</b>

\* 2024年之商用物業收入包含出售七套(2023年：十套)倫敦半島住宅公寓所得收入3,452百萬港元(2023年：2,298百萬港元)。

## 以地域分部劃分的收入\*

百萬港元	2024			2023			2024/2023
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	變動
大中華地區	2,932	229	3,161	2,735	230	2,965	7%
其他亞洲地區	1,365	-	1,365	1,232	-	1,232	11%
美國	1,567	126	1,693	1,638	123	1,761	(4%)
歐洲	4,426	346	4,772	2,507	238	2,745	74%
	<b>10,290</b>	<b>701</b>	<b>10,991</b>	<b>8,112</b>	<b>591</b>	<b>8,703</b>	<b>26%</b>

\* 2024年歐洲地域分部之收入包含出售七套(2023年：十套)倫敦半島住宅公寓所得收入3,452百萬港元(2023年：2,298百萬港元)。

本集團的總計收入主要來自酒店分部。年內，紐約半島酒店於1月至9月期間進行龐大翻新工程，導致收入大幅下跌。然而，該酒店的收入跌幅已被東京半島酒店的收入增長及倫敦半島酒店的全年收入完全抵銷。酒店分部的總計收入增加19%至5,681百萬港元。

商用物業分部的收入上升40%至4,340百萬港元，當中計及出售七套(2023年：十套)倫敦半島住宅公寓所得收入3,452百萬港元(2023年：2,298百萬港元)。如不包括出售該等公寓所得收入，該分部的收入增加9%，原因是淺水灣住宅的出租率回升，加上凌霄閣摩天台428的訪客數量增加。淺水灣綜合項目是該分部租賃業務的最大收入來源，佔分部租金收入超過65%。

山頂纜車、零售及其他業務分部的收入增加17%至970百萬港元，主要由於山頂纜車業務興旺以及半島商品月餅銷售收入上升所致。

## 經營成本(包括開業前及項目費用)

下表概述本集團經營成本的主要部分。

百萬港元	2024	2023	2024/2023 變動 有利/(不利)
銷貨成本	3,595	2,435	(48%)
員工薪酬及相關費用	2,749	2,462	(12%)
租金及水電	524	492	(7%)
廣告及優惠	314	251	(25%)
信用卡及客房佣金	296	217	(36%)
賓客用品及洗衣費用	279	241	(16%)
資訊科技及電訊費用	121	106	(14%)
物業保養及保險	328	263	(25%)
其他營業費用	638	547	(17%)
	<b>8,844</b>	<b>7,014</b>	<b>(26%)</b>
代表：			
經營成本	5,631	4,680	(20%)
已售半島住宅公寓的成本(包括代理費)	3,134	2,042	(53%)
開業前、項目及其他非經常性費用	79	292	73%
	<b>8,844</b>	<b>7,014</b>	<b>(26%)</b>

於本年度，本集團的成本增加26%至8,844百萬港元。如不包括倫敦半島住宅公寓相關之銷貨成本及開業前、項目及其他非經常性費用，經營成本增加20%至5,631百萬港元，而綜合收入(不包括倫敦半島住宅公寓的銷售)則增加18%。成本持續增加，主要是由於紐約半島酒店於2024年1月至9月翻新期間收入下跌，以及倫敦半島酒店在營運初期業務尚未穩定，因此產生高昂的營運成本。

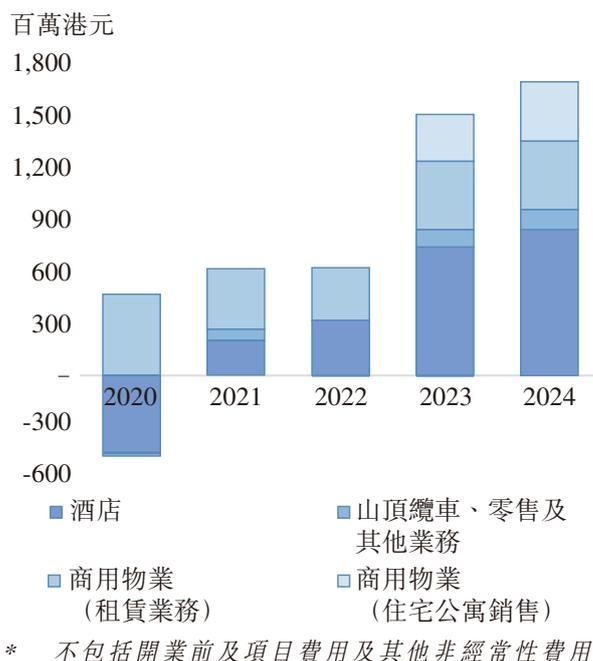
2024年共出售七套(2023年：十套)倫敦半島住宅公寓。與去年相比，年內售出住宅單位的面積較大，因此相關成本較高。

如不包括出售倫敦半島住宅公寓的成本，由於高級豪華酒店的經營性質，員工薪酬繼續佔經營成本最大份額。年度通脹調整、因應日益提高的業務水平而增聘等同全職員工(將所有員工及臨時員工的總工時換算為全職員工數目)，加上倫敦半島酒店全年投入營運，均導致員工薪酬及相關費用有所增加。於2024年12月31日，本集團的全職員工由7,695名增加至7,836名。

## 利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利\*及其盈利率\*

以業務分部劃分的總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利\*

以下圖表載列以業務分部及地域分部劃分的本集團總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利\*概況。



## 以業務分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利\*

百萬港元	2024		2023		2024/2023		
	聯營公司及 集團的 附屬公司 (有效份額)	合資公司	總計	聯營公司及 集團的 附屬公司 (有效份額)	合資公司	總計	變動
酒店	695	118	813	633	79	712	14%
商用物業	716	-	716	642	-	642	12%
山頂纜車、零售及其他業務	114	-	114	115	-	115	(1%)
	<b>1,525</b>	<b>118</b>	<b>1,643</b>	<b>1,390</b>	<b>79</b>	<b>1,469</b>	<b>12%</b>

以地域分部劃分的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利\*

百萬港元	2024			2023			2024/2023
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	變動
大中華地區	802	65	867	797	62	859	1%
其他亞洲地區	220	-	220	204	-	204	8%
美國	95	21	116	204	24	228	(49%)
歐洲	408	32	440	185	(7)	178	147%
	<b>1,525</b>	<b>118</b>	<b>1,643</b>	<b>1,390</b>	<b>79</b>	<b>1,469</b>	<b>12%</b>

利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率\*

	2024			2023		
	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計	集團的 附屬公司	聯營公司及 合資公司 (有效份額)	總計
酒店	14%	17%	14%	15%	13%	15%
商用物業	16%	-	16%	21%	-	21%
山頂纜車、零售及其他業務	12%	-	12%	14%	-	14%
整體利息、稅項、折舊及 攤銷前營業盈利率*	<b>15%</b>	<b>17%</b>	<b>15%</b>	<b>17%</b>	<b>13%</b>	<b>17%</b>
地域						
大中華地區	29%	28%	29%	30%	27%	30%
其他亞洲地區	15%	-	15%	15%	-	15%
美國	6%	17%	7%	12%	20%	13%
歐洲	9%	9%	9%	7%	-3%	6%

\* 不包括開業前及項目費用及其他非經常性費用。

本集團於2024年錄得總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利1,643百萬港元。如不包括出售倫敦半島住宅公寓的利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利，本集團之總計利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利按年上升9%至1,325百萬港元，而2023年則為1,213百萬港元。

本集團不同業務分部及不同地域的營運擁有不同的成本基準。商用物業分部之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率下跌是由於受倫敦半島住宅公寓影響。如不包括倫敦半島住宅公寓，該分部於2024年之利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為45% (2023年：48%)。盈利率下跌主要是由於水電費及樓宇保養成本增加所致。

如不包括倫敦半島住宅公寓，整體利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利率為18% (2023年：19%)。

## 應佔合資公司業績

本集團透過合資公司上海外灘半島酒店有限公司持有上海半島酒店綜合項目的50%權益。項目由上海半島酒店、商場及毗鄰的半島酒店公寓大樓組成。年內並無出售任何公寓單位，而於2024年末，上海外灘半島酒店有限公司擁有餘下7間持作出售的公寓單位。

本集團亦透過PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT) (一間於土耳其註冊成立的合資公司)持有伊斯坦堡半島酒店50%的權益。伊斯坦堡半島酒店於2023年2月開業，由於該酒店仍然需要時間達至穩定的營運階段，故於2024年錄得虧損。

本集團應佔該等酒店的虧損淨額為92百萬港元(2023年：166百萬港元)。

## 應佔聯營公司業績

本集團持有比華利山半島酒店及巴黎半島酒店各20%的權益。本集團應佔該等酒店的虧損淨額為16百萬港元(2023年：18百萬港元)。

## 投資物業公允價值減值

本集團的投資物業已於2024年12月31日經由獨立估值公司運用收益資本化方法重估。未變現重估虧損為569百萬港元，主要由於淺水灣綜合項目及聖約翰大廈的評估市值下跌。

## 減值撥備

由於仰光半島酒店項目的發展工作自2021年6月起處於擱置狀態，緬甸旅遊市場的前景仍不明朗，管理層已進行有關仰光半島酒店可回收賬面值的評估。根據該評估，董事認為應撇銷仰光半島酒店餘下的賬面值，導致於截至2024年12月31日止年度的損益表中確認減值撥備158百萬港元。

## 財務狀況表

本集團資產及負債的主要部分載於下表。正如下表所示，本集團於2024年12月31日的財務狀況仍然穩定，股東資金達35,401百萬港元，即每股價值為21.24港元。

百萬港元	2024	2023	2024/2023 變動 增加／ (減少)
固定資產	47,864	48,832	(2%)
供出售的持有／發展中物業	1,472	4,382	(66%)
其他長期資產	2,838	2,587	10%
衍生金融工具	166	220	(25%)
銀行存款及現金	895	881	2%
其他資產	941	967	(3%)
	<b>54,176</b>	<b>57,869</b>	<b>(6%)</b>
帶利息貸款	(13,389)	(15,914)	16%
租賃負債	(2,612)	(2,733)	4%
其他負債	(2,729)	(2,843)	4%
	<b>(18,730)</b>	<b>(21,490)</b>	<b>13%</b>
淨資產	<b>35,446</b>	<b>36,379</b>	<b>(3%)</b>
代表：			
股東資金	35,401	36,279	(2%)
非控股股東權益	45	100	(55%)
權益總額	<b>35,446</b>	<b>36,379</b>	<b>(3%)</b>

## 酒店、商用及其他物業概述

本集團於亞洲、美國及歐洲擁有12間酒店，並在美國擁有一個高爾夫球場。除上述物業外，本集團擁有住宅公寓、辦公室大樓及商用物業作出租用途。

本集團的酒店物業及投資物業乃根據相關會計準則規定的不同會計政策處理。酒店物業(不包括酒店內的商場及辦公室)及高爾夫球場按成本減累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而投資物業(包括酒店內的商場及辦公室)則按獨立估值師所評估的公允價值列賬。為了提供有關本集團物業的公允價值的額外資訊予本財務報告使用者，我們已委聘獨立估值師對酒店物業及高爾夫球場進行於2024年12月31日的估值。

本集團的酒店、商用及其他物業於2024年12月31日的賬面價值與公允價值的概要，載於下頁的列表。

	2024 集團權益	2024		2023	
		物業的100%價值(百萬港元)			
		公允 價值估值	賬面值	公允 價值估值	賬面值
<b>酒店物業*</b>					
香港半島酒店	100%	12,303	9,757	12,322	9,751
倫敦半島酒店	100%	7,967	7,646	8,201	7,811
紐約半島酒店	100%	2,200	1,873	2,129	1,604
芝加哥半島酒店	100%	1,231	961	1,227	998
王府半島酒店	76.6% <sup>Δ</sup>	940	909	1,047	1,023
東京半島酒店	100%	1,294	879	1,395	1,004
曼谷半島酒店	100%	648	555	642	554
馬尼拉半島酒店	77.4%	35	19	45	26
伊斯坦堡半島酒店#	50%	1,890	1,890	2,147	2,147
上海半島酒店#	50%	2,584	1,864	2,706	2,024
巴黎半島酒店#	20%	4,297	3,617	4,600	4,116
比華利山半島酒店#	20%	2,796	265	2,771	257
		<b>38,185</b>	<b>30,235</b>	<b>39,232</b>	<b>31,315</b>
<b>商用物業</b>					
淺水灣綜合項目	100%	18,005	18,005	18,424	18,424
山頂凌霄閣	100%	1,487	1,487	1,418	1,418
聖約翰大廈	100%	1,080	1,080	1,174	1,174
21 avenue Kléber	100%	651	651	674	674
上海半島住宅公寓	100%	355	355	367	367
The Landmark	70% <sup>ΔΔ</sup>	9	9	18	18
		<b>21,587</b>	<b>21,587</b>	<b>22,075</b>	<b>22,075</b>
<b>其他物業</b>					
鵝園高爾夫球會 及空置土地	100%	282	271	282	274
於泰國的空置土地	100%	93	93	91	91
其他持作自用物業	100%	361	177	403	188
		<b>736</b>	<b>541</b>	<b>776</b>	<b>553</b>
<b>發展中物業</b>					
仰光半島酒店	70%	不適用	-	122	122
		-	-	122	122
<b>總市值／賬面值</b>		<b>60,508</b>	<b>52,363</b>	<b>62,205</b>	<b>54,065</b>

\* 包括酒店內的商場及辦公室。

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

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

# 這些物業由聯營公司／合資公司持有。

## 供出售的持有物業

本集團擁有倫敦半島酒店綜合項目100%權益，該項目包括設有190間客房的半島酒店及24套半島住宅公寓。倫敦半島住宅公寓之總樓面面積約為119,000平方呎。2023年共售出十套倫敦半島住宅公寓，2024年則售出七套倫敦半島住宅公寓。

於2024年12月31日，供出售的持有物業代表餘下七套尚未出售的倫敦半島住宅公寓的成本。

下表載列倫敦半島住宅公寓之銷售收益，以及2024年期間供出售的持有物業之變動。

### 倫敦半島住宅公寓之銷售收益

百萬港元	2024	2023
出售所得款項	3,452	2,298
已售住宅公寓的成本	(3,086)	(1,999)
直接銷售成本	(48)	(43)
出售倫敦半島住宅公寓的稅前盈利	<u>318</u>	<u>256</u>

### 供出售的持有物業之變動

百萬港元	2024	2023
於1月1日	4,382	5,169
匯兌調整	(5)	290
增置	181	922
已售存貨成本	(3,086)	(1,999)
於12月31日	<u>1,472</u>	<u>4,382</u>

在交收倫敦半島住宅公寓前，買家支付的預訂費用及預售按金將根據英國當地法例由律師透過代管賬戶持有，因此並未反映在綜合財務狀況表中。

## 其他長期資產

其他長期資產於2024年12月31日為2,838百萬港元(2023年：2,587百萬港元)，主要包括本集團於上海半島酒店的50%權益，本集團於比華利山半島酒店的20%權益及經營權價值，本集團於巴黎半島酒店的20%權益及經營權價值，以及本集團於伊斯坦堡半島酒店的50%權益及其商標價值。

## 衍生金融工具

衍生金融工具主要指本集團與金融機構訂立的作對沖用途的利率掉期合約的公允價值。根據利率掉期安排，本集團獲得浮動利息收入並支付固定利息支出。

## 銀行存款及現金和帶利息貸款

本集團之銀行存款及現金和帶利息貸款於2024年12月31日分別為895百萬港元(2023年：881百萬港元)和13,389百萬港元(2023年：15,914百萬港元)，導致淨借貸12,494百萬港元(2023年：15,033百萬港元)。淨借貸下降的主因是年內收取出售倫敦半島住宅公寓的所得款項。

## 現金流量

如不包括出售倫敦半島住宅公寓的所得款項3,452百萬港元(2023年：2,298百萬港元)，本集團從營運產生的現金流入(扣除稅項、正常資本開支及酒店租賃付款後)達523百萬港元，而2023年則產生現金流入906百萬港元。

在計入項目資本開支及相關利息、股息支付及其他收款後，本集團之淨現金流入為2,239百萬港元，而2023年則錄得淨現金流出58百萬港元。

下表概述本集團於截至2024年12月31日止年度之主要現金流動。

百萬港元	2024	2023
營運利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利 (除開業前及項目費用及住宅銷售)	1,207	1,101
稅項支付	(173)	(28)
營運資金變動(不包括與倫敦半島住宅公寓相關之 營運資金變動)	(16)	295
現有資產的正常資本開支(不包括項目)	(333)	(314)
扣除正常資本開支後的淨現金流入	685	1,054
現有營運應佔租賃付款	(162)	(148)
	523	906
出售倫敦半島住宅公寓所得款項	3,452	2,298
來自營運的淨現金流入	3,975	3,204
<b>項目相關現金流量</b>		
倫敦半島酒店綜合項目及伊斯坦堡半島酒店的 資本開支	(648)	(2,231)
紐約半島酒店龐大翻新工程的資本開支	(289)	–
山頂纜車升級工程的資本開支	(12)	(68)
開業前及項目費用	(79)	(259)
項目的現金流出	(1,028)	(2,558)
扣除股息及其他付款前的淨現金流入	2,947	646
支付股息予本公司股東	(22)	–
支付股息予非控股股東	(6)	(6)
淨利息支付	(685)	(708)
其他收款	5	10
扣除融資前淨現金流入／(流出)	2,239	(58)

## 資本承擔

本集團於2024年12月31日的總資本承擔於下表概述。

百萬港元	2024	2023
資本承擔：		
現有物業	673	755
特別項目	395	1,534
本集團應佔的合資公司及聯營公司資本承擔	81	172
	<b>1,149</b>	<b>2,461</b>

本集團於2024年12月31日尚未提取承諾信貸及銀行存款為37億港元(2023年：42億港元)。董事認為本集團能夠應付以上的資本承擔以及業務的營運資金需求。

## 資本及庫務管理

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

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

本集團已設立包含名義現金匯集及本地現金匯集的流動資金架構，使全球現金結餘可有效率地匯集到總部，以便有策略地管理現金。

於2024年12月31日，本集團已獲日本信用評級機構頒發長期外幣和本幣計價債務的A級信用評級。

## 流動資金及融資

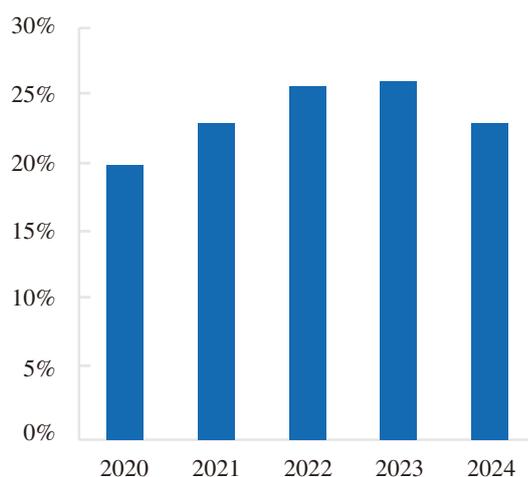
我們積極管理集團的流動資金及再融資風險，確保有充裕資金支付資本承擔，避免業務波動。

於2024年12月31日，本集團分別有32%及30%的承諾融資被分類為綠色貸款及可持續發展表現掛鉤貸款。本集團致力將環境、社會及管治元素融入我們的業務及融資策略。

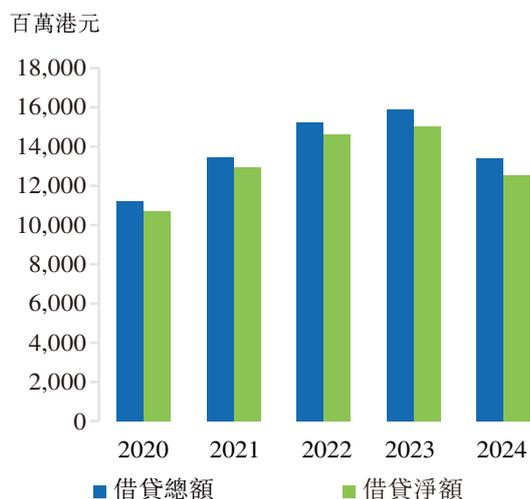
集團根據借貸淨額與資產總值比率監察資本架構。有關借貸淨額乃指帶利息貸款減去銀行存款及現金。本集團以現金利息保障倍數及資金供應情況監控其流動資金。

借貸總額於2024年大幅減少至134億港元(2023年：159億港元)，主要是由於收取出售倫敦半島住宅公寓的所得款項所致。綜合淨債務由2023年的150億港元下降至125億港元。於2024年12月31日，本集團的未動用承諾信貸為28億港元。本集團的借貸淨額與資產總值比率已由2023年的26%回落至23%。

借貸淨額與資產總值比率



借貸總額及淨額



年內，本集團亦就其到期貸款進行再融資，有關融資以港元及美元計值，新到期期限為5年。本年度平均債務到期期限由1.8年略減至1.7年。

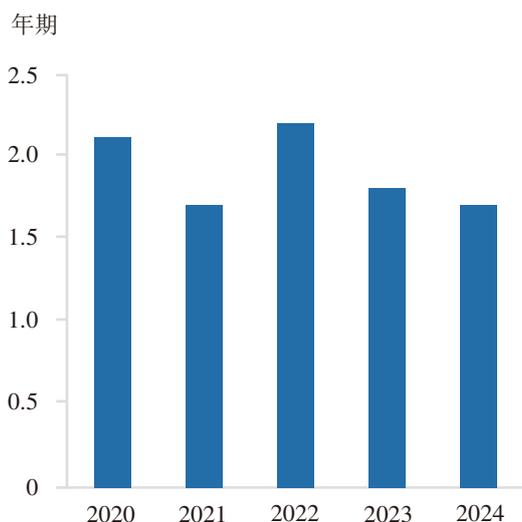
大部分於2025年到期的信貸將於年底到期。2025年第一季度，本集團已就未來12個月積極展開所有重大再融資活動。

2024年淨利息支付減少至685百萬港元(2023年：708百萬港元)。按利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利減去租賃付款除以淨利息支付計算之現金利息保障倍數為1.87倍(2023年：1.34倍)。

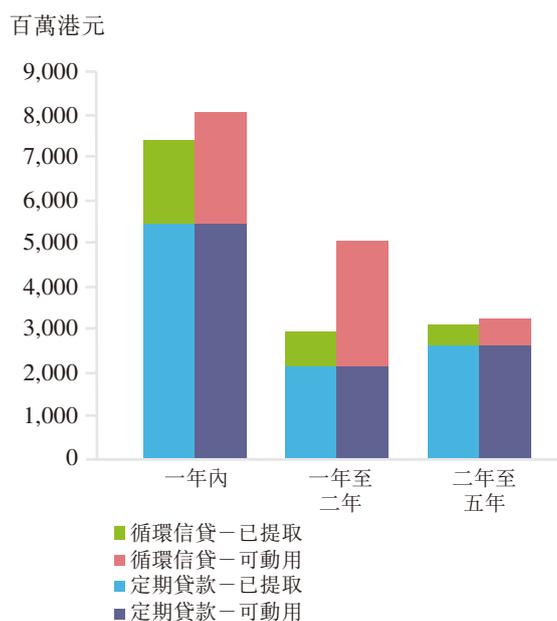
淨利息支付及  
現金利息保障倍數



加權平均債務還款期限



銀行信貸及貸款  
(以種類及還款期分類)



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

於2024年12月31日已併入及未併入綜合財務狀況表的借貸概述如下：

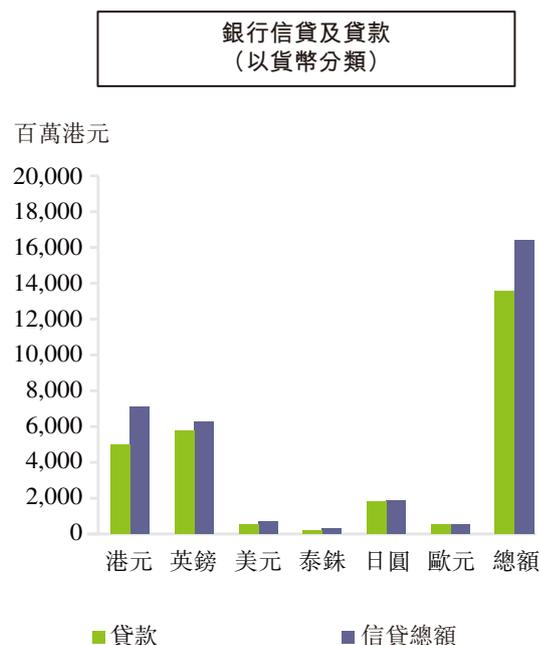
百萬港元	2024					2023	
	香港	其他亞洲 地區	美國	歐洲	英國	總值	總值
已併入綜合財務狀況表總借貸	4,887	1,873	450	485	5,694	13,389	15,914
本集團應佔總借貸(並未併入 綜合財務狀況表)*：							
上海半島酒店(50%)	-	496	-	-	-	496	524
比華利山半島酒店(20%)	-	-	163	-	-	163	171
巴黎半島酒店(20%)	-	-	-	367	-	367	393
並未併入綜合財務狀況表借貸	-	496	163	367	-	1,026	1,088
已併入及並未併入綜合財務 狀況表總借貸	4,887	2,369	613	852	5,694	14,415	17,002

\* 指香港上海大酒店應佔借貸

## 外匯

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

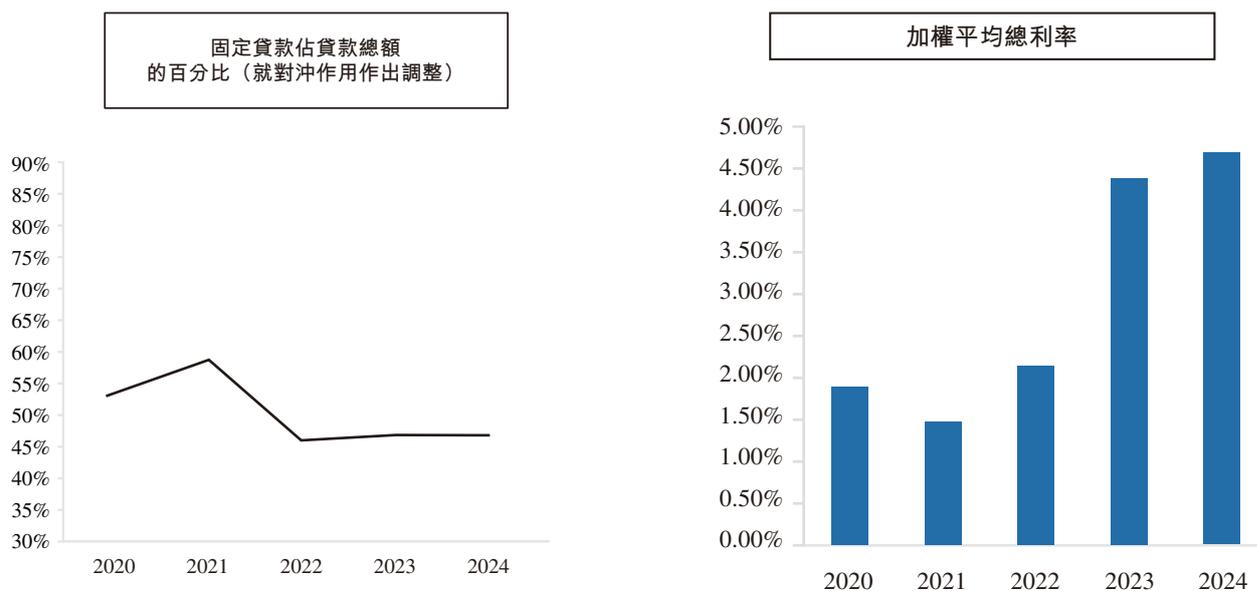
所有本集團的借貸均以有關業務的功能貨幣為單位。於2024年12月31日，英鎊、港元及日圓借貸分別佔集團借貸總額的43%、37%及13%。其餘借貸為本集團旗下公司的其他當地貨幣。



## 利率風險

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

與2023年相比，本集團固定利率貸款與浮動利率貸款的比重於2024年12月31日維持在47%。本年度加權平均總利率由4.38%略增至4.69%。



## 信貸風險

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

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

本集團於2024年12月31日有名義金額總值5,278百萬港元之衍生工具（2023年：5,504百萬港元）進行交易。

## 綜合損益表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2024	2023
收入	2	10,290	8,112
銷貨成本		(3,595)	(2,435)
員工薪酬及相關費用		(2,749)	(2,462)
租金及水電		(524)	(492)
其他營業費用		(1,976)	(1,625)
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利		1,446	1,098
折舊及攤銷		(686)	(520)
營業盈利		760	578
利息收入		28	21
融資費用		(782)	(314)
淨融資費用		(754)	(293)
淨融資費用後盈利		6	285
應佔合資公司業績	9	(92)	(166)
應佔聯營公司業績	10	(16)	(18)
減值撥備	7(a)	(158)	-
投資物業公允價值(減值)/ 增值	7(a)	(569)	186
除稅項前(虧損)/ 盈利		(829)	287
稅項			
本期稅項	3	(143)	(118)
遞延稅項	3	(21)	(21)
本年度(虧損)/ 盈利		(993)	148
(虧損)/ 盈利歸於：			
本公司股東		(943)	146
非控股股東權益		(50)	2
本年度(虧損)/ 盈利		(993)	148
每股(虧損)/ 盈利，基本及攤薄(港元)	4	(0.57)	0.09

## 綜合全面收益表 (百萬港元)

	截至12月31日止年度	
	2024	2023
本年度(虧損)/盈利	(993)	148
扣除稅項後本年度其他全面收入：		
其後或會重新分類至損益的項目		
換算產生的匯兌差額：		
－海外附屬公司的財務報告	(20)	247
－合資公司的財務報告	220	(46)
－聯營公司的財務報告及借予聯營公司貸款	(28)	11
－酒店經營權及商標	(26)	16
	<u>146</u>	<u>228</u>
現金流量對沖：		
－公允價值的有效部分變動	65	13
－由權益轉撥至損益表	(125)	(120)
	<u>(60)</u>	<u>(107)</u>
不會重新分類至損益的項目：		
重新計算既定收益退休金承擔淨額	1	(4)
	<u>1</u>	<u>(4)</u>
其他全面收入	87	117
本年度全面收入總額	<u>(906)</u>	<u>265</u>
全面收入總額歸屬：		
本公司股東	(856)	263
非控股股東權益	(50)	2
本年度全面收入總額	<u>(906)</u>	<u>265</u>

## 綜合財務狀況表 (百萬港元)

	附註	於2024年 12月31日	於2023年 12月31日
<b>非流動資產</b>			
投資物業		32,629	33,170
其他物業、廠房及設備		15,235	15,662
	7	47,864	48,832
合資公司權益	9	1,862	1,529
聯營公司權益	10	404	448
酒店經營權及商標	11	419	459
衍生金融工具	12	153	218
遞延稅項資產		153	151
		50,855	51,637
<b>流動資產</b>			
供出售的持有／發展中物業	8	1,472	4,382
衍生金融工具	12	13	2
存貨		123	114
應收貿易賬項及其他應收款項	13	818	853
銀行存款及現金	14(a)	895	881
		3,321	6,232
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(1,823)	(1,950)
帶利息貸款	16	(7,388)	(2,504)
本期稅項		(72)	(102)
租賃負債	17	(160)	(149)
		(9,443)	(4,705)
<b>淨流動(負債)／資產</b>			
		(6,122)	1,527
<b>資產總值減流動負債</b>			
		44,733	53,164
<b>非流動負債</b>			
帶利息貸款	16	(6,001)	(13,410)
應付貿易賬項及其他應付款項	15	(145)	(113)
既定收益退休金承擔淨額		(21)	(20)
遞延稅項負債		(668)	(658)
租賃負債	17	(2,452)	(2,584)
		(9,287)	(16,785)
<b>淨資產</b>			
		35,446	36,379
<b>股本及儲備</b>			
股本	18	5,947	5,837
儲備		29,454	30,442
<b>本公司股東應佔權益總額</b>			
		35,401	36,279
非控股股東權益		45	100
<b>權益總額</b>			
		35,446	36,379

## 綜合權益變動表 (百萬港元)

	本公司股東應佔						非控股 股東權益	權益總額
	儲備					總額		
	股本	對沖儲備	匯兌及 其他儲備	保留盈利	總儲備			
於2023年1月1日	5,837	290	(443)	30,332	30,179	36,016	104	36,120
2023年的權益變動：								
本年度盈利	-	-	-	146	146	146	2	148
其他全面收入	-	(107)	224	-	117	117	-	117
本年度全面收入總額	-	(107)	224	146	263	263	2	265
支付股息予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
於2023年12月31日及 2024年1月1日的結餘	<b>5,837</b>	<b>183</b>	<b>(219)</b>	<b>30,478</b>	<b>30,442</b>	<b>36,279</b>	<b>100</b>	<b>36,379</b>
2024年的權益變動：								
本年度虧損	-	-	-	(943)	(943)	(943)	(50)	(993)
其他全面收入	-	(60)	147	-	87	87	-	87
本年度全面收入總額	-	(60)	147	(943)	(856)	(856)	(50)	(906)
批准屬於上一年度的股息	110	-	-	(132)	(132)	(22)	-	(22)
支付股息予非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	1	1
於2024年12月31日的結餘	<b>5,947</b>	<b>123</b>	<b>(72)</b>	<b>29,403</b>	<b>29,454</b>	<b>35,401</b>	<b>45</b>	<b>35,446</b>

## 綜合現金流量表 (百萬港元)

	附註	截至12月31日止年度	
		2024	2023
<b>營業項目</b>			
淨融資費用後盈利		6	285
調整：			
折舊	7(a)	672	506
酒店經營權攤銷	11	14	14
利息收入		(28)	(21)
融資費用		782	314
<b>利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利</b>		<b>1,446</b>	<b>1,098</b>
已售倫敦半島住宅公寓的成本		3,086	1,999
存貨增加		(12)	(28)
應收貿易賬項及其他應收款項減少／(增加)		29	(36)
應付貿易賬項及其他應付款項增加		15	402
<b>營運資金總變動</b>		<b>3,118</b>	<b>2,337</b>
<b>營運產生的現金收入</b>		<b>4,564</b>	<b>3,435</b>
支付淨稅項：			
香港利得稅		(140)	(11)
海外稅項		(33)	(17)
<b>營業項目的淨現金收入</b>		<b>4,391</b>	<b>3,407</b>
<b>投資項目</b>			
倫敦半島酒店綜合項目及仰光半島酒店的資本開支		(443)	(1,862)
山頂纜車升級工程的資本開支		(12)	(68)
紐約半島酒店翻新工程的資本開支		(289)	–
伊斯坦堡半島酒店合資公司的資本注資		(205)	(369)
營運資產的資本開支		(333)	(314)
聯營公司收款		5	10
<b>投資項目的淨現金支出</b>		<b>(1,277)</b>	<b>(2,603)</b>
<b>融資項目</b>			
提取定期貸款		2,226	2,139
償還定期貸款		(3,579)	(1,631)
循環貸款淨減少		(851)	(154)
存放存款期為3個月或以上的			
帶利息銀行存款淨額		(24)	(146)
支付利息及其他融資費用		(708)	(731)
利息收入		23	23
支付租賃租金的資本部分		(26)	(27)
支付租賃租金的利息部分		(136)	(121)
支付股息予本公司股東		(22)	–
支付股息予非控股股東		(6)	(6)
<b>融資項目的淨現金支出</b>		<b>(3,103)</b>	<b>(654)</b>
現金及現金等價物淨增加		11	150
於1月1日的現金及現金等價物		720	570
匯率變動的影響		(21)	–
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	14(a)	<b>710</b>	<b>720</b>

## 財務報告附註

### 1. 合規聲明

包括此初步年度業績公布中有關於截至2024年及2023年12月31日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報告，惟摘於該財務報告。根據公司條例第436條的要求披露有關這些法定財務報告的詳細信息如下：

根據公司條例第662(3)條及附表6第3部，本公司已向公司註冊處處長提供了截至2023年12月31日止的年度財務報告，並將會在適當的時候提供截至2024年12月31日止年度財務報告。

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

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

香港會計師公會已頒布若干經修訂的香港財務報告準則，該等準則於本集團本會計期間首次生效或可供提早採用。如因首次採用這些新發展而導致會計政策變動，而此等變動與本集團本期間或以前會計期間有關，該等資料詳列於附註21。

## 2. 收入(百萬港元)

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

收入指預期將根據香港財務報告準則第15條：客戶合約收益就轉讓貨品及服務收取的代價，而來自酒店購物商場以及辦公室及商用物業的租金收入，則根據香港財務報告準則第16條：租賃予以確認。本集團截至2024年及2023年12月31日止年度的收入明細載列如下：

	2024				2023			
	於一時點 確認	隨時間 確認	租賃的 租金收入	總計	於一時點 確認	隨時間 確認	租賃的 租金收入	總計
<b>酒店</b>								
– 客房	-	2,669	-	2,669	-	2,063	-	2,063
– 餐飲	1,354	-	-	1,354	1,215	-	-	1,215
– 商場及辦公室	-	33	508	541	-	31	498	529
– 其他	291	125	-	416	256	111	-	367
	<u>1,645</u>	<u>2,827</u>	<u>508</u>	<u>4,980</u>	<u>1,471</u>	<u>2,205</u>	<u>498</u>	<u>4,174</u>
<b>商用物業</b>								
– 住宅物業	-	67	411	478	-	41	373	414
– 辦公室	-	14	86	100	-	13	86	99
– 商場及其他	197	34	79	310	191	30	78	299
– 住宅公寓的出售	3,452	-	-	3,452	2,298	-	-	2,298
	<u>3,649</u>	<u>115</u>	<u>576</u>	<u>4,340</u>	<u>2,489</u>	<u>84</u>	<u>537</u>	<u>3,110</u>
<b>山頂纜車、零售及 其他業務</b>								
– 高爾夫球會	149	87	-	236	140	87	-	227
– 經營山頂纜車	312	-	-	312	221	-	-	221
– 半島商品	353	-	-	353	316	-	-	316
– 其他	63	6	-	69	59	5	-	64
	<u>877</u>	<u>93</u>	<u>-</u>	<u>970</u>	<u>736</u>	<u>92</u>	<u>-</u>	<u>828</u>
				<u>10,290</u>				<u>8,112</u>

### 3. 綜合損益表內的利得稅(百萬港元)

#### (a) 綜合損益表的稅項包括：

	2024	2023
<b>本期稅項－香港利得稅</b>		
本年度稅項撥備	89	87
以往年度撥備超額	(5)	(4)
	<u>84</u>	<u>83</u>
<b>本期稅項－海外</b>		
本年度稅項撥備	50	36
以往年度撥備不足/(超額)	9	(1)
	<u>59</u>	<u>35</u>
	<u>143</u>	<u>118</u>
<b>遞延稅項</b>		
有關重估海外投資物業的遞延稅項 負債淨額減少	(1)	(4)
有關其他暫時差額的遞延稅項負債 淨額增加	22	25
	<u>21</u>	<u>21</u>
<b>總計</b>	<u>164</u>	<u>139</u>

2024年香港利得稅撥備是按年內估計應課稅盈利以16.5% (2023年：16.5%) 的稅率計算。海外附屬公司的稅項則以相關司法權區適用的現行稅率計算。

#### (b) 第二支柱利得稅

第二支柱規則範本引入新稅制，根據該機制，如跨國企業經營所在司法權區的實際稅率低於15%，並在過去四年中至少有兩年達到750百萬歐元的綜合收入門檻，該等跨國企業將被徵收補足稅。

於截至2024年12月31日止年度，本集團並未受第二支柱規則範本規範。然而，預計自2025年1月1日開始的財政年度起，本集團將受第二支柱規則範本規範。

#### 4. 每股(虧損)/盈利

##### (a) 每股(虧損)/盈利 – 基本

	2024	2023
本公司股東應佔(虧損)/盈利(百萬港元)	(943)	146
已發行股份的加權平均數(百萬股)	1,659	1,649
每股(虧損)/盈利(港元)	<u>(0.57)</u>	<u>0.09</u>

##### (b) 每股(虧損)/盈利 – 攤薄

截至2024年及2023年12月31日止年度並無存在具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

#### 5. 本年度應付本公司股東股息(百萬港元)

	2024	2023
無已宣派及支付中期股息(2023年：無)	–	–
報告期間結束後建議不分派末期股息 (2023年：8港仙)	–	132
	<u>–</u>	<u>132</u>

於截至2024年6月30日止6個月，本公司並無已宣派及支付的中期股息(2023年：無)。於截至2024年12月31日止年度，鑒於本公司錄得基本虧損，董事局議決不宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：每股8港仙末期股息)。董事局就截至2024年6月30日止6個月及截至2024年12月31日止年度宣派股息所作之決定乃貫徹本公司之股息政策。

## 6. 分部報告 (百萬港元)

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

酒店 此分部包括由經營酒店、出租酒店大樓內商場及辦公室物業等產生的收益。

商用物業 此分部從事開發及租售豪華住宅公寓、出租零售及辦公室物業(非位於酒店物業內者)，以及於該等物業經營的餐廳業務。

山頂纜車、零售及其他業務 此分部從事經營山頂纜車、餐飲產品批發和零售、鵝園高爾夫球會、洗衣服務以及為會所提供管理及顧問服務。

並無任何經營分部合併，以組成須匯報分部。

### (a) 分部業績

本集團截至2024年及2023年12月31日止年度的須匯報分部業績載列如下：

	酒店		商用物業		山頂纜車、 零售及其他業務		綜合	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
須匯報分部收入*	<b>4,980</b>	4,174	<b>4,340</b>	3,110	<b>970</b>	828	<b>10,290</b>	8,112
未計利息、稅項、折舊 及攤銷前的須匯報 分部營業盈利	<b>695</b>	633	<b>716</b>	642	<b>114</b>	115	<b>1,525</b>	1,390
折舊及攤銷	<b>(556)</b>	(412)	<b>(29)</b>	(18)	<b>(101)</b>	(90)	<b>(686)</b>	(520)
未計開業前及項目 費用及其他非經常 性費用的分部營業 盈利	<b>139</b>	221	<b>687</b>	624	<b>13</b>	25	<b>839</b>	870
開業前及項目費用及 其他非經常性費用	<b>(79)</b>	(292)	<b>-</b>	-	<b>-</b>	-	<b>(79)</b>	(292)
分部營業盈利/(虧損)	<b>60</b>	(71)	<b>687</b>	624	<b>13</b>	25	<b>760</b>	578

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

\* 分部收入之分析載於附註2。

## 6. 分部報告 (百萬港元) 續

### (b) 分部資產

分部資產包括所有由各分部直接持有的有形資產、流動資產及酒店經營權。本集團於2024年及2023年12月31日的分部資產及不予分類資產載列如下：

	附註	2024	2023
須匯報分部資產			
酒店		<b>28,545</b>	28,756
商用物業		<b>23,259</b>	26,654
山頂纜車、零售及其他業務		<b>1,158</b>	1,207
		<b>52,962</b>	56,617
不予分類資產			
衍生金融工具	12	<b>166</b>	220
遞延稅項資產		<b>153</b>	151
銀行存款及現金	14(a)	<b>895</b>	881
綜合資產總值		<b>54,176</b>	57,869

### (c) 地域資料

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

	外界客戶收入		須匯報非流動資產	
	2024	2023	2024	2023
大中華地區	<b>2,932</b>	2,735	<b>33,088</b>	33,726
其他亞洲地區*	<b>1,365</b>	1,232	<b>2,673</b>	3,099
美國	<b>1,567</b>	1,638	<b>3,423</b>	3,195
歐洲	<b>4,426</b>	2,507	<b>12,837</b>	15,630
	<b>10,290</b>	8,112	<b>52,021</b>	55,650

\* 其他亞洲地區包括日本、泰國、菲律賓及越南。

## 7. 投資物業及其他物業、廠房及設備(百萬港元)

### (a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動

	土地	使用權 資產	持作自用的酒店 及其他 建築物	汽車、 廠房 及設備	未竣工 工程	小計	投資 物業	總計
<b>成本或估值：</b>								
於2023年1月1日	679	2,885	8,247	5,614	6,916	24,341	32,895	57,236
匯兌調整	4	(31)	21	5	231	230	7	237
增置	-	30	67	157	1,402	1,656	82	1,738
出售	-	-	(1)	(9)	-	(10)	-	(10)
轉撥	-	-	5,603	1,951	(7,554)	-	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	186	186
於2023年12月31日	683	2,884	13,937	7,718	995	26,217	33,170	59,387
<b>代表：</b>								
成本	683	2,884	13,937	7,718	995	26,217	-	26,217
估值 - 2023年	-	-	-	-	-	-	33,170	33,170
	683	2,884	13,937	7,718	995	26,217	33,170	59,387
於2024年1月1日	683	2,884	13,937	7,718	995	26,217	33,170	59,387
匯兌調整	(2)	(161)	(323)	(105)	(18)	(609)	(82)	(691)
增置	-	55	43	185	563	846	110	956
出售	-	-	(3)	(40)	-	(43)	-	(43)
轉撥／重新分類	-	-	1,951	(1,208)	(743)	-	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	-	-	(569)	(569)
於2024年12月31日	681	2,778	15,605	6,550	797	26,411	32,629	59,040
<b>代表：</b>								
成本	681	2,778	15,605	6,550	797	26,411	-	26,411
估值 - 2024年	-	-	-	-	-	-	32,629	32,629
	681	2,778	15,605	6,550	797	26,411	32,629	59,040
<b>累計折舊及 減值虧損：</b>								
於2023年1月1日	246	392	4,543	4,246	679	10,106	-	10,106
匯兌調整	1	(8)	(18)	(22)	-	(47)	-	(47)
年內計提	-	47	171	288	-	506	-	506
出售時撥回	-	-	(1)	(9)	-	(10)	-	(10)
於2023年12月31日	247	431	4,695	4,503	679	10,555	-	10,555
於2024年1月1日	247	431	4,695	4,503	679	10,555	-	10,555
匯兌調整	(1)	(23)	(79)	(63)	-	(166)	-	(166)
年內計提	-	50	304	318	-	672	-	672
減值撥備	-	40	-	-	118	158	-	158
出售時撥回	-	-	(3)	(40)	-	(43)	-	(43)
於2024年12月31日	246	498	4,917	4,718	797	11,176	-	11,176
<b>賬面淨值：</b>								
於2024年12月31日	435	2,280	10,688	1,832	-	15,235	32,629	47,864
於2023年12月31日	436	2,453	9,242	3,215	316	15,662	33,170	48,832

## 7. 投資物業及其他物業、廠房及設備(百萬港元)續

### (a) 投資物業及其他物業、廠房及設備變動續

年內，本集團購入成本為956百萬港元(2023年：1,738百萬港元)的固定資產項目，其中289百萬港元來自紐約半島酒店的翻新工程，另有272百萬港元來自倫敦半島酒店的發展項目。倫敦半島酒店於2023年9月12日開始試業，我們正在計算最終賬目，並同時與承辦商和顧問團隊協商，以得出該酒店項目成本的最終金額，當中將包括項目延誤成本的金額。

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

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

年內，本集團減值撥備為158百萬港元，用於投資仰光半島酒店項目。該項目的發展工作仍處於擱置狀態，緬甸旅遊市場的前景仍不明朗，管理層已進行有關仰光半島酒店可回收賬面值的評估。根據該評估，管理層認為仰光半島酒店的賬面值未必能夠透過未來現金流量收回。因此，仰光半島酒店的賬面價值撇減為零。

- (b) 本集團所有投資物業已於2024年12月31日重估。年內投資物業的公允價值變動在綜合損益表入賬。估值由獨立於本集團的估值師行進行，有關估值師行的僱員均於估物業所在地區及所屬類別擁有新近經驗。於各報告日期進行估值時，本集團已與估值師行商討估值假設及估值結果。

## 7. 投資物業及其他物業、廠房及設備 (百萬港元) 續

### (c) 使用權資產

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

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	2024	2023
分類為租賃作自用的物業，按折舊成本列賬	2,280	2,453
包含在未竣工工程	—	117
	<u>2,280</u>	<u>2,570</u>

於綜合損益表扣除的與租賃物業有關的支出項目分析如下：

	2024	2023
租賃作自用物業的使用權資產的折舊費	50	47
租賃負債利息	136	136
未計入租賃負債計量的可變租賃付款	23	12
	<u>209</u>	<u>295</u>

## 8. 供出售的持有／發展中物業 (百萬港元)

	2024	2023
於1月1日	4,382	5,169
增置	181	922
銷貨成本	(3,086)	(1,999)
匯兌調整	(5)	290
於12月31日	<u>1,472</u>	<u>4,382</u>

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

年內，共有7套(2023年：十套)半島住宅公寓移交予買家，相關存貨賬面值為3,086百萬港元(2023年：1,999百萬港元)，並已於綜合損益表中列作銷貨成本。

截至2024年12月31日，本集團已與一名第三方買家(2023年：7名第三方買家)簽訂合約，預售另外1套(2023年：8套)半島住宅公寓。然而，買家支付的預訂費用及預售按金根據英國當地法例由律師透過代管賬戶持有。因此該等預訂費用及預售按金並未反映在綜合財務狀況表中。

## 9. 合資公司權益 (百萬港元)

	2024	2023
應佔淨資產	1,404	1,071
借予上海外灘半島酒店有限公司貸款	458	458
	<b>1,862</b>	<b>1,529</b>

(a) 按權益法計入本集團綜合財務報告的合資公司詳情如下：

公司名稱	企業組成模式	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本之詳情	本集團的實際權益	主要業務
上海外灘半島酒店有限公司	法團公司	中國	117,500,000美元 (2023年12月31日： 117,500,000美元)	50%	酒店投資和 公寓出售
PIT İstanbul Otel İşletmeciliği Anonim Şirketi (PIT)	法團公司	土耳其	6,110,197,428 土耳其里拉 (2023年12月31日： 4,473,197,428 土耳其里拉)	50%	酒店投資

(b) 上海外灘半島酒店有限公司已抵押其物業(包括其土地使用權)，以作為1,220百萬人民幣(1,297百萬港元)初始信貸額的抵押品(2023年：1,220百萬人民幣(1,341百萬港元))。於2024年12月31日，已提取貸款為934百萬人民幣(993百萬港元)(2023年：954百萬人民幣(1,048百萬港元))。該等已抵押資產賬面淨值為2,077百萬人民幣(2,208百萬港元)(2023年：2,156百萬人民幣(2,369百萬港元))。

(c) 以下為本集團擁有50%股權的合資公司的整體財務資料概要：

	2024	2023
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	132	63
扣除非營業項目前淨營業虧損	(148)	(264)
扣除稅項後非營業項目：		
扣除稅項後上海外灘半島酒店有限公司商場的未變現重估虧損	(36)	(29)
PIT開業前費用	-	(38)
扣除非營業項目後淨虧損	(184)	(331)
本集團應佔合資公司的業績	<b>(92)</b>	<b>(166)</b>

## 10. 聯營公司權益 (百萬港元)

	2024	2023
聯營公司權益	<b>404</b>	<b>448</b>

(a) 按權益法計入本集團綜合財務報告的主要非上市聯營公司詳情如下：

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

\* 本集團的實際權益由本公司間接持有。

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

# BHP擁有比華利山半島酒店100%權益。

- (b) 聯營公司權益的結餘中包括借予19 Holding的長期無抵押貸款365百萬港元 (2023年：413百萬港元)。該等貸款乃按本集團於19 Holding持有的股權比例提供，按2.9%的利率計息 (2023年：2.9%)，於2027年12月償還。
- (c) Majestic已將其酒店物業抵押，作為227百萬歐元 (1,834百萬港元) (2023年：227百萬歐元 (1,963百萬港元)) 信貸額的抵押品。於2024年12月31日，已提取貸款為227百萬歐元 (1,834百萬港元) (2023年：227百萬歐元 (1,963百萬港元))。於2024年12月31日，該已抵押資產的賬面淨值為448百萬歐元 (3,619百萬港元) (2023年：476百萬歐元 (4,116百萬港元))。
- (d) BHP的酒店物業已抵押予獨立金融機構，作為BHP獲授110百萬美元 (858百萬港元) (2023年：110百萬美元 (858百萬港元)) 信貸額的抵押品。於2024年12月31日，已提取貸款為110百萬美元 (858百萬港元) (2023年：110百萬美元 (858百萬港元))。該已抵押資產的賬面淨值為34百萬美元 (265百萬港元) (2023年：33百萬美元 (257百萬港元))。

## 10. 聯營公司權益 (百萬港元) 續

(e) 以下為本集團擁有20%股權的聯營公司的整體財務資料概要：

	2024	2023
利息、稅項、折舊及攤銷前營業盈利	261	236
來自持續經營業務的淨虧損	(79)	(91)
本集團應佔聯營公司的業績	(16)	(18)

## 11. 酒店經營權及商標 (百萬港元)

	2024	2023
成本		
於1月1日	696	676
匯兌調整	(33)	20
於12月31日	663	696
累計攤銷		
於1月1日	(237)	(220)
匯兌調整	7	(3)
年內攤銷	(14)	(14)
於12月31日	(244)	(237)
賬面淨值	419	459

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

年內的攤銷支出已在綜合損益表內計為「折舊及攤銷」。

## 12. 衍生金融工具 (百萬港元)

	2024		2023	
	資產	負債	資產	負債
現金流量對沖：				
利率掉期	153	-	220	-
遠期外匯合約	13	-	-	-
	<u>166</u>	<u>-</u>	<u>220</u>	<u>-</u>
減：一年內清償部分				
現金流量對沖：				
利率掉期	-	-	(2)	-
遠期外匯合約	(13)	-	-	-
	<u>(13)</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>
一年後清償部分	<u>153</u>	<u>-</u>	<u>218</u>	<u>-</u>

## 13. 應收貿易賬項及其他應收款項 (百萬港元)

	2024	2023
應收貿易賬項	424	409
租約按金、預付費用及其他應收款項	367	390
合約資產	16	50
可收回稅項	11	4
	<u>818</u>	<u>853</u>

合約資產指倫敦半島住宅公寓的預付佣金，預計在一年內確認於綜合損益表。

本集團預期於超過一年後收回或確認作支出的應收貿易賬項及其他應收款項為187百萬港元(2023年：178百萬港元)。預期所有其他應收貿易賬項及其他應收款項均會於一年內收回或確認作支出。

應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	2024	2023
本期	369	344
逾期少於一個月	25	22
逾期一至三個月	12	15
逾期超過三個月但少於12個月	18	28
逾期金額	55	65
	<u>424</u>	<u>409</u>

應收貿易賬項通常於發單日期起計30日內到期。

## 14. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (百萬港元)

### (a) 銀行存款及現金

	2024	2023
帶利息銀行存款	519	408
銀行存款及現金	376	473
銀行存款及現金總額	895	881
減：存款期為3個月或以上的銀行存款	(185)	(161)
於綜合現金流量表的現金及現金等價物	710	720

於報告期間結束時的銀行存款及現金(包括帶利息銀行存款)包括海外附屬公司持有的351百萬港元(2023年：332百萬港元)，金額須受監管及外匯限制所規限。

## 14. 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (百萬港元) 續

### (b) 融資項目所產生的負債對賬

	帶利息 貸款	租賃負債	衍生 金融工具	應付利息	總計
於2023年1月1日	15,192	2,792	(349)	23	17,658
<u>融資現金流的變動</u>					
提取定期貸款	2,139	–	–	–	2,139
償還定期貸款	(1,631)	–	–	–	(1,631)
循環貸款淨減少	(154)	–	–	–	(154)
支付利息及其他融資費用	(21)	–	–	(710)	(731)
支付租賃租金的資本部分	–	(27)	–	–	(27)
支付租賃租金的利息部分	–	(121)	–	–	(121)
<u>公允價值的變動</u>					
公允價值的有效部分變動	–	–	129	–	129
<u>其他變動</u>					
匯兌差額	362	(36)	–	–	326
融資費用	27	107	–	184	318
資本化貸款成本	–	29	–	546	575
其他營運資金的變動	–	(11)	–	–	(11)
於2023年12月31日及 2024年1月1日	<b>15,914</b>	<b>2,733</b>	<b>(220)</b>	<b>43</b>	<b>18,470</b>
<u>融資現金流的變動</u>					
提取定期貸款	2,226	–	–	–	2,226
償還定期貸款	(3,579)	–	–	–	(3,579)
循環貸款淨減少	(851)	–	–	–	(851)
支付利息及其他融資費用	(15)	–	–	(693)	(708)
支付租賃租金的資本部分	–	(26)	–	–	(26)
支付租賃租金的利息部分	–	(136)	–	–	(136)
<u>公允價值的變動</u>					
公允價值的有效部分變動	–	–	54	–	54
<u>其他變動</u>					
匯兌差額	(332)	(150)	–	–	(482)
融資費用	26	136	–	620	782
資本化貸款成本	–	–	–	66	66
年內訂立新租約而增加的 租賃負債	–	55	–	–	55
於2024年12月31日	<b>13,389</b>	<b>2,612</b>	<b>(166)</b>	<b>36</b>	<b>15,871</b>

## 15. 應付貿易賬項及其他應付款項(百萬港元)

	2024	2023
應付貿易賬項	176	169
應付利息	36	43
應付物業、廠房及設備及供出售的 持有／發展中物業款項	196	264
租客按金	352	339
賓客按金及禮券	203	203
其他應付款項	1,005	1,045
按攤銷成本計量的金融負債	1,968	2,063
減：應付貿易賬項及其他應付款項的非流動部分	(145)	(113)
應付貿易賬項及其他應付款項的流動部分	1,823	1,950

於2024年12月31日，本集團預期於超過一年後清償或確認作收入的應付貿易賬項及其他應付款項為145百萬港元(2023年：113百萬港元)。預期其他應付貿易賬項及其他應付款項均會於一年內清償或確認作收入或於接獲通知時償還。

董事認為所有應付貿易賬項及其他應付款項賬面值與其公允價值相若。

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2024	2023
少於三個月	166	137
三至六個月	8	28
超過六個月	2	4
	176	169

## 16. 帶利息貸款(百萬港元)

	2024	2023
可動用信貸總額：		
定期貸款及循環信貸	16,076	19,160
未承諾貸款額(包括銀行透支)	232	232
	<u>16,308</u>	<u>19,392</u>
於12月31日已動用金額：		
定期貸款及循環信貸	13,258	15,801
未承諾貸款額(包括銀行透支)	162	156
	<u>13,420</u>	<u>15,957</u>
減：未攤銷融資費用	(31)	(43)
	<u>13,389</u>	<u>15,914</u>
代表：		
須於一年內償還的長期銀行貸款	7,388	2,504
須於接獲通知時償還的短期銀行貸款及銀行透支	—	—
	<u>7,388</u>	<u>2,504</u>
長期銀行貸款的還款期如下：		
一至二年	2,927	9,414
二至五年	3,105	4,039
五年以上	—	—
	<u>6,032</u>	<u>13,453</u>
減：未攤銷融資費用	(31)	(43)
	<u>6,001</u>	<u>13,410</u>
長期銀行貸款的非流動部分		
帶利息貸款總額	<u>13,389</u>	<u>15,914</u>

所有帶利息貸款均為無抵押。本集團擬於該等貸款到期時再融資。

於2024年12月31日，集團的承諾信貸包括綠色貸款及可持續發展表現掛鉤貸款，分別為5,111百萬港元(2023年：6,885百萬港元)及4,855百萬港元(2023年：6,247百萬港元)。適用於可持續發展表現掛鉤貸款的息差折讓介乎兩個至四個基點，乃參考與本集團的碳排放密度、能源密度、廢物分流量及可持續發展認證狀況有關的關鍵績效指標釐定。

## 17. 租賃負債 (百萬港元)

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

下表列示本集團當前和過往報告期末剩餘合約到期日的最低租賃負債：

	2024	2023
<u>賬面值</u>		
流動部分	160	149
非流動部分	2,452	2,584
	<u>2,612</u>	<u>2,733</u>
<u>合約未貼現現金流出</u>		
一年內	160	149
一年後但二年內	160	144
二年後但五年內	277	287
五年後	11,219	11,743
	<u>11,816</u>	<u>12,323</u>

## 18. 股本

	2024		2023	
	股份數目 (百萬股)	百萬港元	股份數目 (百萬股)	百萬港元
<b>已發行及繳足的普通股：</b>				
於1月1日	1,649	5,837	1,649	5,837
根據以股代息計劃發行的股份 (附註)	18	110	—	—
於12月31日	<u>1,667</u>	<u>5,947</u>	<u>1,649</u>	<u>5,837</u>

根據公司條例第135條，本公司的普通股並無股份面值。

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

### 附註

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

## 19. 承擔 (百萬港元)

於2024年及2023年12月31日尚未列入本財務報告內的尚未償還資本承擔如下：

	2024			2023		
	已訂約	已授權 惟未 訂約	總計	已訂約	已授權 惟未 訂約	總計
資本承擔：						
現有物業	112	561	673	109	646	755
新項目	75	320	395	43	1,491	1,534
	187	881	1,068	152	2,137	2,289
本集團應佔的合資公司及 聯營公司資本承擔	31	50	81	105	67	172
	218	931	1,149	257	2,204	2,461

## 20. 或有負債

董事認為，於2024年及2023年12月31日，本集團並無重大或有負債。

## 21. 會計政策變動

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

- 香港會計準則第1條的修訂：財務報告的呈報－將負債分類為流動或非流動（「2020年修訂」）
- 香港會計準則第1條的修訂：財務報告的呈報－附帶契諾的非流動負債（「2022年修訂」）
- 香港財務報告準則第16條的修訂：租賃：售後回租之租賃負債
- 香港會計準則第7條的修訂：現金流量表及香港財務報告準則第7條：金融工具：披露－供應商融資安排

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

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

## 企業管治及其他資料

### 企業管治

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

2024年報的管治章節重申董事局與高級管理人員致力追求高水平企業管治、務求旗下各業務單位以誠信及負責任及處事透明的方式行事，這正是本集團建立深厚的企業文化的基石。

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

### 企業責任及可持續發展

我們於網上發布2024年企業責任及可持續發展報告，闡述公司對可持續發展議題的策略管理方針、檢視「尊尚傳承2030願景」的目標進度、並分享相關措施及計劃。企業責任及可持續發展報告遵循上市規則附錄C2環境、社會及管治報告守則(ESG守則)所載條文編製。為貫徹國際最佳常規，深入討論特定行業主題以及其他可持續發展議題，企業責任及可持續發展報告亦參考全球報告倡議組織的可持續發展報告標準(GRI標準)、氣候相關財務披露工作小組(TCFD)的建議、可持續發展會計準則委員會(SASB)，以及國際可持續發展準則委員會(ISSB)的國際財務報告準則第2號—氣候相關披露要求(ISSB氣候準則)編製。畢馬威會計師事務所獲委託，就企業責任及可持續發展報告所選資料執行了有限保證的鑒證業務，並以此提供獨立意見。企業責任及可持續發展報告，連同2024年報，登載於本公司及聯交所網站。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其附屬公司於2024年並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 董事及指定僱員買賣本公司證券

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

所有董事確認於2024年內完全遵守標準守則及證券守則所載的規定準則。

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

## 末期股息

鑒於本公司錄得基本虧損，董事局議決不宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：每股8港仙)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2025年4月30日(星期三)至2025年5月7日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格享有出席應屆股東周年大會並於會上發言及投票的權利，所有轉讓文件連同有關股票須於2025年4月29日(星期二)下午4時30分前送交本公司的股份登記處－香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理股份過戶登記手續。

## 修訂組織章程細則

由於經修訂的公司條例讓香港成立的上市公司(i)回購股份後持有該等股份作為庫存股份；(ii)可在股東默示同意下接收公司的通告及文件；及(iii)可舉行完全虛擬的會議，因此董事局建議修訂本公司的組織章程細則，旨在配合新規例，並納入其他附帶及內務管理變動。

擬修訂內容須待股東於股東周年大會上以特別決議案方式批准，方可作實。本公司會將一份載有擬修訂內容等詳情的通函，連同2024年報一併寄予各股東。

## 股東周年大會及年報

股東周年大會將於2025年5月7日(星期三)正午12時假座香港半島酒店舉行。2024年報將約於2025年4月11日上載本公司及聯交所網站，並約於2025年4月14日連同股東周年大會通告寄予各股東。

承董事局命  
公司秘書  
藍天

香港，2025年3月31日

於本公告日期，本公司董事局的成員包括以下董事：

非執行主席  
米高嘉道理爵士

非執行副主席  
斐歷嘉道理

執行董事  
行政總裁  
胡偉成

企業及管治總裁  
廖宜菁

財務總裁  
Keith James Robertson

營運總裁  
羅瑞思

郭敬文

非執行董事  
高富華  
包立賢  
陸士傑  
龔兆朗  
包華

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