



# Interim Report

中期業績報告

## 2021

MIRAMAR HOTEL AND  
INVESTMENT COMPANY, LIMITED

美麗華酒店企業有限公司

Stock code 股份代號 71

## 公司資料

### 董事局

#### 執行董事

李家誠先生(主席兼行政總裁)

鄧日樂先生

林高演博士

劉壬泉先生

何厚鏘先生

#### 非執行董事

馮鈺斌博士

鄭家安先生

#### 獨立非執行董事

冼為堅博士(副主席)

胡經昌先生

鍾瑞明博士

楊秉樑先生

梁祥彪先生

歐肇基先生

### 審核委員會

鍾瑞明博士(委員會主席)

冼為堅博士

胡經昌先生

馮鈺斌博士

鄭家安先生

### 薪酬委員會

鍾瑞明博士(委員會主席)

李家誠先生

冼為堅博士

鄧日樂先生

胡經昌先生

### 提名委員會

冼為堅博士(委員會主席)

李家誠先生

胡經昌先生

鍾瑞明博士

### 主席兼行政總裁

李家誠先生

### 聯席公司秘書

黎浩文先生

朱國新先生

### 核數師

畢馬威會計師事務所

會計師公會於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

交通銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

興業銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

瑞穗銀行有限公司

三井住友銀行

三菱UFJ銀行

### 股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716室

### 註冊辦事處

香港九龍尖沙咀彌敦道132號

美麗華廣場A座15樓

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司

(股份代號：71)

### 網址

<http://www.miramar-group.com>

## 主席兼行政總裁報告

親愛的股東，

本人謹代表美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局，向各股東報告本公司及其附屬公司(「集團」)截至2021年6月30日止之六個月(「期內」)的財務及營運表現。

### 綜合業績

集團期內收入為港幣5億8,400萬元(2020年：港幣7億6,500萬元)，較去年同期下降23.7%；股東應佔溢利為港幣1億5,800萬元(2020年：港幣1億5,700萬元)，按年上升0.6%。若扣除投資物業公允值之減值港幣5,400萬元及出售非核心物業之淨收益港幣1,900萬元，股東應佔基礎溢利則按年下跌15.7%至港幣1億9,300萬元(2020年：港幣2億2,900萬元)。每股基礎盈利為港幣28仙，按年下跌15.7%(2020年：港幣33仙)。

### 中期股息

董事局現宣佈派發截至2021年6月30日止六個月之中期股息每股港幣20仙，給予在2021年9月27日(星期一)營業時間結束時已登記在股東名冊內之股東。中期股息預期於2021年10月13日(星期三)派發予各股東。

### 概覽

自去年初，全球遭受2019冠狀病毒(「新冠病毒」)肆虐影響，嚴重打擊環球經濟以及香港本地營商環境。集團的四個核心業務在持續超過一年的疫情反覆來襲下一直面對著嚴峻挑戰，包括跨國旅遊限制、社交距離措施以至嚴重受創的消費意欲及投資氣氛等。然而，集團以靈活迅速的方式調整營運策略，將業務轉至針對本地市場需要，把握每波疫情穩定期間的時機，將疫情對集團業務的影響減到最低；同時加強網上營銷、持續嚴格地控制成本及延遲非緊急支出。集團的酒店業務表現亦因推出各種創新的本地宅渡假住宿和銷售計劃而較去年錄得增長。旅遊業務仍受制於各國封關及隔離政策影響，處於接近停擺的狀態。

本地經濟於今年4月在第四波疫情受控後初見起色，加上政府及各界積極推動疫苗接種計劃，促進營商氣氛。今年首季本地生產總值承接2020年全年約6.1%跌幅下錄得不俗的反彈。環顧變種新冠病毒的威脅以及亞洲部分鄰近地區疫情反覆不定，香港仍處於不穩的經濟氛圍。集團的餐飲業務仍受各種抗疫限制措施所影響，而集團的租賃業務亦因本地零售、餐飲業的不景氣及企業的結業潮而受到波及。為協助部份受疫情嚴重影響的租戶，集團提供租金寬減或租務調整，致使整體租務表現微跌，相關的物業估值亦有輕微下調。

## 展望

雖然經濟復甦曙光漸現，但刻下仍未走出困境，邁向經濟復甦之路仍然非常漫長。儘管前路仍然充滿挑戰，集團會繼續保持靈活變通，多管齊下，在一貫的穩健基礎下以充盈豐裕的資源及深厚經驗提升集團各業務的競爭力。有見香港疫苗接種率持續上升，以及政府積極推行各種提振本地經濟及援助計劃，本人深信經濟的復甦動力將不斷增加，逐步走出疫情的陰霾；同時亦繼續以務實態度帶領團隊繼續向前，提升營運效益，積極與香港一同踏上重啟經濟的步伐。

## 致謝

本人謹此感謝董事局給予集團的支持，並代表所有股東及董事局全人，向每位員工和管理團隊為集團所作出的貢獻，致以摯誠謝意。

主席兼行政總裁

**李家誠**

香港，2021年8月18日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 酒店及服務式公寓業務

新冠病毒疫情自爆發以來一直持續反覆，各國繼續嚴格限制旅遊及出入境，國際旅遊市場仍未見復甦趨勢，本港旅遊業及酒店業陷入停滯超過一年，未見起色，期內平均抵港人數更不足每月6,000人。在此等環境下，集團繼續加強其針對本地客源的營運策略，不斷注入創意，推出各種主題的本地宅渡假住宿計劃，包括與集團商場之時尚生活品牌商戶合作打造各種不同有趣工作坊。同時，有見抵港人數及相關之隔離檢疫需求有所增加，集團亦延續問月酒店為政府指定檢疫酒店之安排，入住率期內平均超過60%。集團之酒店及服務式公寓業務期內收入因而較去年同期上升17%至港幣1億1,990萬元；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為虧損港幣762萬元，較去年同期之虧損減少27%。集團將繼續嚴控成本，為持續經營作出準備。

#### 租賃業務

持續的新冠病毒疫情令香港零售業處於低谷及不景氣的狀態，長時間地打擊市民消費意欲，本地生產總值於去年全年倒退6.1%。今年上半年零售業隨著疫情發展趨緩稍微好轉，本地生產總值於今年首季較去年同期上升7.9%，惟整體上仍遠低於疫情前的水平。零售業仍面對經營困難及業務縮減之壓力，導致租金水平調整及空置率上升。

集團於期內繼續向租戶提供適切的租務調整及租金寬減的舒緩措施，共渡時艱。租賃業務於期內略受影響，收入為港幣4億320萬元，EBITDA為港幣3億5,100萬元，兩者較去年同期分別輕微下跌3.4%及4.6%。

在此嚴峻時期，集團積極提升顧客購物體驗及商場配套，包括優化商場會員計劃及手機應用程式，同時因應本地消費模式的轉變邀請多個品牌於商場開設期間限定店及舉辦特色週末市集等，以擴闊商場目標顧客群及提升服務水平，增加競爭力。

## 投資物業公允值變動

集團的投資物業乃按公允值列賬，並每半年重新評估。投資物業的公允值乃根據集團從獨立專業測量師行(戴德梁行有限公司)取得之意見而釐定。集團總投資物業之公允值於期內減少港幣5,400萬元(2020年：港幣7,250萬元)，整體投資物業賬面值於2021年6月30日為港幣152億元。集團之投資物業乃作長線投資以取得經常性收入。重估減值屬非現金性質，對集團之現金流並不構成實質影響。

## 餐飲業務

期內，政府繼續因應疫情發展而調整社交距離措施，並於4月時以「疫苗氣泡」為基礎，放寬餐飲業務處所的營運模式。然而，餐飲業的客流量及收益並未見顯著提升。集團之餐飲業務期內收入錄得港幣5,990萬元，而EBITDA則為虧損港幣550萬元；去年同期之收入及EBITDA則分別為港幣6,780萬元及虧損港幣630萬元。

今年首季後食肆市道氣氛逐漸改善，堂食生意比例回升。集團在餐飲業務上繼續採取針對性策略，加強堂食優惠、外賣及網上商店Mira eShop的預售推廣，滿足各種顧客的需求。此外，集團亦把握節日慶祝氛圍及飲食潮流於節日食品上推陳出新，以吸引不同年齡層的客户，增加業務收入。

## 旅遊業務

全球多國的防疫及出入境措施在疫情反覆及變種病毒肆虐的嚴峻情況下未有放寬，旅遊業仍處於寒冬期。集團之旅遊業務亦無可避免地受到影響，短期內難以復甦。旅遊業務期內收入為港幣70萬元，EBITDA則錄得虧損港幣780萬元；去年同期之收入及EBITDA則分別為港幣1億7,740萬元及虧損港幣1,660萬元。管理層會繼續密切監察市況、及各國最新的出入境及抵步隔離等措施，並研究及實施可行的措施以控制營運成本。

## 營運及其他費用

於新冠病毒疫情及經濟幽谷時期，集團依然嚴謹地控制成本，並提升營運效率。期內，一般營運成本比去年同期減少港幣1,160萬元。因此，總體營運成本較去年淨下跌12.2%至港幣8,350萬元(2020年：港幣9,510萬元)。

## 庫務管理及財務狀況

為面對於日常業務過程中而產生之匯率、利率、資金流動性及融資風險，集團根據既定政策進行管理，並密切監察集團之財務狀況及需要，確保償付能力及承擔。在外匯風險方面，由於集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債以港幣計值；主要匯率風險來自位於中國內地之資產及業務，人民幣及美元銀行存款。在利率及資金流動性風險方面，由於集團資金以港幣為主及並無借貸，因此，集團之主要利率風險為港幣存款利率風險；並無融資借貸相關之利率風險。在2021年6月30日，集團綜合淨現金為港幣53億元(2020年12月31日：港幣50億元)，並無貸款(2020年12月31日：港幣299萬元)。在融資風險方面，於2021年6月30日，集團獲授予之信貸額總數為港幣10億元(2020年12月31日：港幣10億元)，並無動用信貸額(2020年12月31日：0.30%)。故集團的負債與資本比率(以綜合借款總額除以綜合股東權益總額計算)為零(2020年12月31日：0.02%)。集團財務政策穩健，備有充足資金及信貸額，足以應付可見未來之不確定經濟環境，並適時進行符合投資效益要求的業務發展計劃。

## 綜合損益表—未經審核

截至2021年6月30日止六個月

|              | 附註   | 截至6月30日止六個月    |                |
|--------------|------|----------------|----------------|
|              |      | 2021年<br>港幣千元  | 2020年<br>港幣千元  |
| 收入           | 3    | 583,658        | 765,260        |
| 存貨成本         |      | (36,096)       | (37,515)       |
| 員工薪酬         | 4(a) | (172,727)      | (191,996)      |
| 公用開支、維修保養及租金 |      | (47,960)       | (45,025)       |
| 旅行團及機票成本     |      | 1,790          | (149,105)      |
| <b>毛利</b>    |      | <b>328,665</b> | <b>341,619</b> |
| 其他收入         |      | 32,376         | 87,052         |
| 營運及其他費用      |      | (83,462)       | (95,068)       |
| 折舊           |      | (32,223)       | (51,050)       |
|              |      | <b>245,356</b> | <b>282,553</b> |
| 融資成本         | 4(b) | (1,003)        | (1,899)        |
| 應佔聯營公司溢利減虧損  |      | 94             | 66             |
|              |      | <b>244,447</b> | <b>280,720</b> |
| 出售物業淨收益      |      | 18,696         | —              |
| 其他非營業淨虧損     | 4(c) | (483)          | (1,840)        |
| 投資物業的公允價值淨減少 | 8(a) | (53,982)       | (72,528)       |
| <b>除稅前溢利</b> | 4    | <b>208,678</b> | <b>206,352</b> |
| <b>稅項</b>    | 5    |                |                |
| 本期           |      | (45,931)       | (44,870)       |
| 遞延           |      | (1,900)        | (1,016)        |
| <b>本期間溢利</b> |      | <b>160,847</b> | <b>160,466</b> |
| <b>應佔：</b>   |      |                |                |
| 本公司股東        |      | 157,727        | 156,717        |
| 非控股權益        |      | 3,120          | 3,749          |
|              |      | <b>160,847</b> | <b>160,466</b> |
| <b>每股盈利</b>  |      |                |                |
| 基本及攤薄        | 7(a) | 港幣0.23元        | 港幣0.23元        |

第13頁至第28頁的附註屬本中期財務報告的一部份。應付本公司股東之股息詳情載於附註6(a)。

## 綜合損益及其他全面收益表—未經審核

截至2021年6月30日止六個月

|                          | 截至6月30日止六個月   |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
|                          | 2021年<br>港幣千元 | 2020年<br>港幣千元 |
| 本期間溢利                    | 160,847       | 160,466       |
| 本期其他全面收益(除稅及重新分類調整後):    |               |               |
| 不會重新分類為損益之項目:            |               |               |
| 指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券: |               |               |
| — 公允價值變動                 | 10,438        | (3,376)       |
| 其後可能重新分類為損益之項目:          |               |               |
| 折算香港以外附屬公司財務報表的匯兌差額      | 7,069         | (4,496)       |
|                          | 17,507        | (7,872)       |
| 本期全面收益總額                 | 178,354       | 152,594       |
| 應佔:                      |               |               |
| 本公司股東                    | 171,237       | 150,917       |
| 非控股權益                    | 7,117         | 1,677         |
| 本期全面收益總額                 | 178,354       | 152,594       |

以上其他全面收益的組成部份沒有任何稅項影響。

## 綜合財務狀況表

於2021年6月30日

|                         |      | 於<br>2021年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未審計) | 於<br>2020年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(已審計) |
|-------------------------|------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>            |      |                                      |                                       |
| 投資物業                    | 8(a) | 15,249,955                           | 15,293,694                            |
| 其他物業、設備及器材              | 8(b) | 230,328                              | 244,827                               |
|                         |      | <b>15,480,283</b>                    | 15,538,521                            |
| 聯營公司權益                  |      | 830                                  | 783                                   |
| 指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券 |      | 58,945                               | 78,961                                |
| 透過損益以公允價值計量的財務資產        |      | —                                    | 1,406                                 |
| 遞延稅項資產                  |      | 13,949                               | 12,267                                |
|                         |      | <b>15,554,007</b>                    | 15,631,938                            |
| <b>流動資產</b>             |      |                                      |                                       |
| 存貨                      |      | 123,952                              | 122,618                               |
| 應收賬款及其他應收款項             | 9    | 158,106                              | 175,584                               |
| 透過損益以公允價值計量的財務資產        |      | 61,777                               | 61,533                                |
| 現金及銀行結存                 |      | 5,333,775                            | 5,050,300                             |
| 可收回稅項                   |      | 3,816                                | 3,665                                 |
|                         |      | <b>5,681,426</b>                     | 5,413,700                             |
| <b>流動負債</b>             |      |                                      |                                       |
| 應付賬款及其他應付款項             | 10   | (485,232)                            | (297,909)                             |
| 銀行貸款                    |      | —                                    | (2,993)                               |
| 已收租賃按金                  |      | (93,348)                             | (76,729)                              |
| 合同負債                    |      | (70,577)                             | (75,276)                              |
| 租賃負債                    |      | (40,219)                             | (42,788)                              |
| 應付稅項                    |      | (39,337)                             | (19,437)                              |
|                         |      | <b>(728,713)</b>                     | (515,132)                             |
| <b>流動資產淨值</b>           |      | <b>4,952,713</b>                     | 4,898,568                             |
| <b>總資產減流動負債結轉</b>       |      | <b>20,506,720</b>                    | 20,530,506                            |

## 綜合財務狀況表(續)

於2021年6月30日

|              | 附註 | 於<br>2021年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未審計) | 於<br>2020年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(已審計) |
|--------------|----|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 承前總資產減流動負債   |    | 20,506,720                           | 20,530,506                            |
| <b>非流動負債</b> |    |                                      |                                       |
| 遞延負債         |    | (164,657)                            | (185,402)                             |
| 租賃負債         |    | (52,138)                             | (44,376)                              |
| 遞延稅項負債       |    | (306,883)                            | (302,571)                             |
|              |    | <u>(523,678)</u>                     | <u>(532,349)</u>                      |
| 資產淨值         |    | <u>19,983,042</u>                    | <u>19,998,157</u>                     |
| <b>資本及儲備</b> |    |                                      |                                       |
| 股本           | 11 | 2,227,024                            | 2,227,024                             |
| 儲備           |    | <u>17,601,387</u>                    | <u>17,623,619</u>                     |
| 本公司股東應佔總權益   |    | 19,828,411                           | 19,850,643                            |
| 非控股權益        |    | <u>154,631</u>                       | <u>147,514</u>                        |
| 權益總額         |    | <u>19,983,042</u>                    | <u>19,998,157</u>                     |

## 綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月一未經審核

|                                  | 本公司股東應佔    |              |              |              |                             |              |            | 非控股<br>權益 | 權益總額<br>港幣千元 |
|----------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|--------------|------------|-----------|--------------|
|                                  | 股本<br>港幣千元 | 資本儲備<br>港幣千元 | 匯兌儲備<br>港幣千元 | 一般儲備<br>港幣千元 | 投資<br>重估儲備<br>(非循環)<br>港幣千元 | 保留溢利<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |           |              |
| 於2020年1月1日的結餘                    | 2,227,024  | (92,639)     | 82,111       | 304,827      | (2,340)                     | 17,362,547   | 19,881,530 | 163,976   | 20,045,506   |
| <b>截至2020年6月30日</b>              |            |              |              |              |                             |              |            |           |              |
| 止六個月的權益變動：                       |            |              |              |              |                             |              |            |           |              |
| 本期間溢利                            | —          | —            | —            | —            | —                           | 156,717      | 156,717    | 3,749     | 160,466      |
| 其他全面收益                           | —          | —            | (2,424)      | —            | (3,376)                     | —            | (5,800)    | (2,072)   | (7,872)      |
| 全面收益總額                           | —          | —            | (2,424)      | —            | (3,376)                     | 156,717      | 150,917    | 1,677     | 152,594      |
| 就上一年度宣派末期股息<br>(附註6(b))          | —          | —            | —            | —            | —                           | (234,926)    | (234,926)  | —         | (234,926)    |
| 向非控股權益支付的股息                      | —          | —            | —            | —            | —                           | —            | —          | (36,420)  | (36,420)     |
| 於2020年6月30日及<br>2020年7月1日的結餘     | 2,227,024  | (92,639)     | 79,687       | 304,827      | (5,716)                     | 17,284,338   | 19,797,521 | 129,233   | 19,926,754   |
| <b>截至2020年12月31日</b>             |            |              |              |              |                             |              |            |           |              |
| 止六個月的權益變動：                       |            |              |              |              |                             |              |            |           |              |
| 本期間溢利                            | —          | —            | —            | —            | —                           | 145,182      | 145,182    | 3,291     | 148,473      |
| 其他全面收益                           | —          | —            | 55,121       | —            | 4,830                       | —            | 59,951     | 14,990    | 74,941       |
| 全面收益總額                           | —          | —            | 55,121       | —            | 4,830                       | 145,182      | 205,133    | 18,281    | 223,414      |
| 出售指定為透過其他全面收益以<br>公允價值計量的股本證券之轉移 | —          | —            | —            | —            | (12,954)                    | 12,954       | —          | —         | —            |
| 就本期間宣派中期股息(附註6(a))               | —          | —            | —            | —            | —                           | (152,011)    | (152,011)  | —         | (152,011)    |
| 於2020年12月31日的結餘                  | 2,227,024  | (92,639)     | 134,808      | 304,827      | (13,840)                    | 17,290,463   | 19,850,643 | 147,514   | 19,998,157   |
| 於2021年1月1日的結餘                    | 2,227,024  | (92,639)     | 134,808      | 304,827      | (13,840)                    | 17,290,463   | 19,850,643 | 147,514   | 19,998,157   |
| <b>截至2021年6月30日</b>              |            |              |              |              |                             |              |            |           |              |
| 止六個月的權益變動：                       |            |              |              |              |                             |              |            |           |              |
| 本期間溢利                            | —          | —            | —            | —            | —                           | 157,727      | 157,727    | 3,120     | 160,847      |
| 其他全面收益                           | —          | —            | 3,072        | —            | 10,438                      | —            | 13,510     | 3,997     | 17,507       |
| 全面收益總額                           | —          | —            | 3,072        | —            | 10,438                      | 157,727      | 171,237    | 7,117     | 178,354      |
| 出售指定為透過其他全面收益以<br>公允價值計量的股本證券之轉移 | —          | —            | —            | —            | (15,088)                    | 15,088       | —          | —         | —            |
| 就上一年度宣派末期股息<br>(附註6(b))          | —          | —            | —            | —            | —                           | (193,469)    | (193,469)  | —         | (193,469)    |
| 於2021年6月30日的結餘                   | 2,227,024  | (92,639)     | 137,880      | 304,827      | (18,490)                    | 17,269,809   | 19,828,411 | 154,631   | 19,983,042   |

第13頁至第28頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

## 簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月一未經審核

|                            | 截至6月30日止六個月        |                    |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
|                            | 2021年<br>港幣千元      | 2020年<br>港幣千元      |
| <b>經營活動</b>                |                    |                    |
| 經營所得現金                     | 283,920            | 100,548            |
| 已收利息                       | 13,619             | 56,709             |
| 已付利息及其他借貸成本                | (13)               | (193)              |
| 已付非控股權益股息                  | —                  | (36,420)           |
| 已付稅項                       |                    |                    |
| — 香港利得稅                    | (21,787)           | (120,640)          |
| — 香港以外稅項                   | (4,395)            | (4,008)            |
| <b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>     | <b>271,344</b>     | <b>(4,004)</b>     |
| <b>投資活動</b>                |                    |                    |
| 購入其他物業、設備及器材付款             | (6,354)            | (12,400)           |
| 出售其他物業、設備及器材所得款項           | 18,879             | —                  |
| 出售其指定為透過其他全面收益的財務資產所得款項淨額  | 30,076             | —                  |
| 出售其透過損益以公允價值計量的財務資產所得款項淨額  | 483                | —                  |
| 到期日超過三個月的定期存款增加            | (2,830,754)        | (1,009,841)        |
| 其他投資活動現金流                  | (1,841)            | (5,130)            |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>          | <b>(2,789,511)</b> | <b>(1,027,371)</b> |
| <b>融資活動</b>                |                    |                    |
| 新增銀行貸款所得款項                 | —                  | 5,398              |
| 償還銀行貸款                     | (2,861)            | (5,396)            |
| 已付租賃租金資本部分                 | (26,871)           | (31,404)           |
| 已付租賃租金利息部分                 | (992)              | (1,706)            |
| 其他融資活動現金流                  | —                  | (27)               |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>          | <b>(30,724)</b>    | <b>(33,135)</b>    |
| 現金及現金等價物淨減少                | (2,548,891)        | (1,064,510)        |
| 於1月1日的現金及現金等價物             | 4,276,107          | 4,917,465          |
| 匯率變動影響                     | 1,612              | (2,481)            |
| <b>於6月30日的現金及現金等價物</b>     | <b>1,728,828</b>   | <b>3,850,474</b>   |
| <b>於6月30日的現金及現金等價物結餘分析</b> |                    |                    |
| 現金及銀行結存                    | 5,333,775          | 5,195,490          |
| 減：到期日超過三個月的定期存款            | (3,604,947)        | (1,345,016)        |
|                            | <b>1,728,828</b>   | <b>3,850,474</b>   |

## 未經審核中期財務報告附註

### 1. 編製基準

本中期財務報告已根據適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）作出適當披露，並包括已按照由香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製而成，其獲授權於2021年8月18日刊發。

本中期財務報告已按照2020年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將於2021年度之財務報表中反映之會計政策變動除外。會計政策出現任何變動之詳情載於附註2。

按照《香港會計準則》第34號編製的中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用，以及按本年截至報告日期止呈報的資產及負債、收入及支出金額。實際結果可能與估計數字有差異。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部份闡釋附註。附註包括事件與交易的闡釋，該闡釋有助瞭解本集團自刊發2020年度之財務報告後的財務狀況變動與表現。簡明綜合中期財務報告及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》編製全份財務報告所需的全部資料。

本中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告會包括於第34頁。

與截至2020年12月31日止財政年度有關而載於中期財務報告內作為比較資料之財務資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料根據香港《公司條例》（第622章）第436條披露如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長送呈截至2020年12月31日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表作出審計並發出無保留意見之審計報告；審計報告中並無提述核數師在不作保留意見之情況下，以注意事項的方式敬希垂注的任何事宜；亦未載有《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

## 2. 會計政策的變動

香港會計師公會已對香港財務報告準則發出若干修訂，並於本集團本會計期間首次生效。這些發展均未對本集團當期或過往期間的業績和財務狀況的編制或呈報方式產生重大影響。本集團在本會計期間未應用任何尚未生效的新準則或解釋。

## 3. 收入及分部報告

本集團按業務性質劃分分部及進行業務管理。根據向本集團董事會及高層管理行政人員呈報以作為資源分配及表現評估之內部資料所採用的準則，本集團確定了下列五個匯報分部。

|            |   |                                 |
|------------|---|---------------------------------|
| 租賃業務       | : | 出租辦公室及零售物業以產生租金收入及透過長期物業升值而獲得溢利 |
| 酒店及服務式公寓業務 | : | 酒店及服務式公寓營運及提供酒店管理服務             |
| 餐飲業務       | : | 餐飲食肆營運                          |
| 旅遊業務       | : | 旅行社營運                           |
| 其他         | : | 其他業務                            |

本集團的主要業務為租賃業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務。收入包括從租賃業務、酒店及服務式公寓、餐飲、旅遊及其他業務所得。

收入及支出乃參照該等分部錄得的銷售額及產生的支出而被分配予各匯報分部。匯報分部業績而採用之計量為「經調整EBITDA」，即「經調整的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」。為計算得出經調整EBITDA，本集團之盈利須就無特定歸屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如應佔聯營公司溢利減虧損、其他非經營項目及其他公司費用。

### 3. 收入及分部報告(續)

下表載列有關本集團向本集團董事會及高層管理行政人員呈報以進行資源分配及分部表現評估的本期匯報分部資料。

|             | 截至2021年6月30日止六個月 |         |         |         |      |          |
|-------------|------------------|---------|---------|---------|------|----------|
|             | 酒店<br>及服務式       |         |         |         |      | 總額       |
|             | 租賃業務             | 公寓業務    | 餐飲業務    | 旅遊業務    | 其他   |          |
| 港幣千元        | 港幣千元             | 港幣千元    | 港幣千元    | 港幣千元    | 港幣千元 |          |
| 須匯報分部收入     |                  |         |         |         |      |          |
| (對外收入)(附註)  | 403,171          | 119,911 | 59,898  | 678     | —    | 583,658  |
| 須匯報分部的業績    |                  |         |         |         |      |          |
| (經調整EBITDA) | 351,053          | (7,616) | (5,463) | (7,841) | (69) | 330,064  |
| 未分配的公司費用    |                  |         |         |         |      | (84,708) |
|             |                  |         |         |         |      | 245,356  |
| 融資成本        |                  |         |         |         |      | (1,003)  |
| 出售物業淨收益     |                  |         |         |         |      | 18,696   |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 |                  |         |         |         |      | 94       |
| 其他非營業淨虧損    |                  |         |         |         |      | (483)    |
| 投資物業的公允價值   |                  |         |         |         |      |          |
| 淨減少         | (53,982)         | —       | —       | —       | —    | (53,982) |
| 綜合除稅前溢利     |                  |         |         |         |      | 208,678  |

## 3. 收入及分部報告(續)

|             | 截至2020年6月30日止六個月 |          |         |          |       |          |
|-------------|------------------|----------|---------|----------|-------|----------|
|             | 酒店<br>及服務式       |          |         |          |       | 總額       |
|             | 租賃業務             | 公寓業務     | 餐飲業務    | 旅遊業務     | 其他    |          |
| 港幣千元        | 港幣千元             | 港幣千元     | 港幣千元    | 港幣千元     | 港幣千元  |          |
| 須匯報分部收入     |                  |          |         |          |       |          |
| (對外收入)(附註)  | 417,505          | 102,504  | 67,830  | 177,421  | —     | 765,260  |
| 須匯報分部的業績    |                  |          |         |          |       |          |
| (經調整EBITDA) | 368,162          | (10,437) | (6,259) | (16,555) | (647) | 334,264  |
| 未分配的公司費用    |                  |          |         |          |       | (51,711) |
| 融資成本        |                  |          |         |          |       | 282,553  |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 |                  |          |         |          |       | (1,899)  |
| 其他非營業淨虧損    |                  |          |         |          |       | 66       |
| 投資物業的公允價值   |                  |          |         |          |       | (1,840)  |
| 淨減少         | (72,528)         | —        | —       | —        | —     | (72,528) |
| 綜合除稅前溢利     |                  |          |         |          |       | 206,352  |

附註：除港幣403,171,000元(截至2020年6月30日止六個月：港幣417,505,000元)的物業租金收入乃屬於《香港財務報告準則》第16號「租賃」的範圍內之外，其餘所有客戶合約收入均屬於《香港財務報告準則》第15號「客戶合約之收入」的範圍內。

## 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

|                             | 截至6月30日止六個月    |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
|                             | 2021年<br>港幣千元  | 2020年<br>港幣千元  |
| <b>(a) 員工薪酬</b>             |                |                |
| 界定供款退休計劃的供款                 | 7,022          | 10,686         |
| 薪金、工資及其他福利                  | 165,705        | 181,310        |
|                             | <u>172,727</u> | <u>191,996</u> |
| <b>(b) 融資成本</b>             |                |                |
| 銀行墊款及其他借貸的利息                | 11             | 193            |
| 租賃負債之利息支出                   | 992            | 1,706          |
|                             | <u>1,003</u>   | <u>1,899</u>   |
| <b>(c) 其他非營業淨虧損</b>         |                |                |
| 透過損益以公允價值計量的財務資產的已實現及未變現淨虧損 | 483            | 1,840          |
| <b>(d) 其他項目</b>             |                |                |
| 股息及利息收入                     | (12,838)       | (55,280)       |
| 待出售物業撥備撥回                   | (43)           | (454)          |
| 政府補貼(附註)                    | (7,451)        | (16,152)       |
| 應收賬款減值虧損撥備                  | 34             | 2,209          |
| 其他物業、設備及器材減值虧損撥備            | 21,304         | 22,539         |

附註：此已收取／應收的補貼由中華人民共和國香港特別行政區政府頒佈的2019新型冠狀病毒「防疫抗疫基金」之「保就業」計劃及其他支援計劃發出，此補貼已包括於本期之「其他收入」。

## 5. 稅項

綜合損益表所示的稅項為：

|             | 截至6月30日止六個月   |               |
|-------------|---------------|---------------|
|             | 2021年<br>港幣千元 | 2020年<br>港幣千元 |
| 本期稅項—香港利得稅  |               |               |
| 本期間內計提      | 43,649        | 42,067        |
| 本期稅項—香港以外稅項 |               |               |
| 本期間內計提      | 2,282         | 2,803         |
|             | <u>45,931</u> | <u>44,870</u> |
| 遞延稅項        |               |               |
| 投資物業的公允價值變動 | (90)          | 24            |
| 源自及撥回暫時性差異  | 1,990         | 992           |
|             | <u>1,900</u>  | <u>1,016</u>  |
|             | <u>47,831</u> | <u>45,886</u> |

香港利得稅撥備乃按本期間估計應課稅溢利以16.5% (截至2020年6月30日止六個月：16.5%) 稅率計算。

海外稅項乃按照對本集團評稅司法權區的適用稅率計算。

本期間應佔聯營公司的稅項港幣14,000元 (截至2020年6月30日止六個月：港幣11,000元) 已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

## 6. 股息

### (a) 屬於中期之股息

|                                                   | 截至6月30日止六個月    |         |
|---------------------------------------------------|----------------|---------|
|                                                   | 2021年          | 2020年   |
|                                                   | 港幣千元           | 港幣千元    |
| 中期結算後宣佈之中期股息每股港幣20仙<br>(截至2020年6月30日止六個月：每股港幣22仙) | <b>138,192</b> | 152,011 |

於中期結算後宣佈之中期股息並未於報告期末被確認為負債。

### (b) 本中期內核准的上一財政年度股息

|                                                          | 截至6月30日止六個月    |         |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------|
|                                                          | 2021年          | 2020年   |
|                                                          | 港幣千元           | 港幣千元    |
| 本中期內核准的上一財政年度股息每股港幣28仙<br>(截至2020年6月30日止六個月：每股港幣34仙)(附註) | <b>193,469</b> | 234,926 |

附註：2020年末期股息及2019年末期股息分別於2021年7月8日及2020年7月6日支付。

## 7. 每股盈利

### (a) 基本及攤薄之每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣157,727,000元(截至2020年6月30日止六個月：港幣156,717,000元)及在本中期內之已發行股份690,959,695股(截至2020年6月30日止六個月：690,959,695股)計算。

由於在截至2021年及2020年6月30日止六個月並無潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 7. 每股盈利(續)

### (b) 每股基礎盈利

為評估本集團的基礎業務表現，按不包括投資物業公允價值變動的除稅後影響及其他非營業及非經常性項目的影響之本公司股東應佔溢利額外計算每股基礎盈利。溢利的對賬如下：

|                    | 截至6月30日止六個月   |               |
|--------------------|---------------|---------------|
|                    | 2021年<br>港幣千元 | 2020年<br>港幣千元 |
| 本公司股東應佔溢利          | 157,727       | 156,717       |
| 本期間投資物業公允價值變動      | 53,982        | 72,528        |
| 遞延稅項對投資物業公允價值變動的影響 | (90)          | 24            |
| 出售物業淨收益            | (18,696)      | —             |
|                    | <hr/>         | <hr/>         |
| 本公司股東應佔基礎溢利        | 192,923       | 229,269       |
|                    | <hr/>         | <hr/>         |
| 每股基礎盈利             | 港幣0.28元       | 港幣0.33元       |

## 8. 投資物業及其他物業、設備及器材

### (a) 投資物業

本集團的投資物業已於2021年6月30日及2020年12月31日進行重估。估值是由獨立測量師行—戴德梁行有限公司(其部分員工為香港測量師學會會員，而且具備近期評估所在位置及同類別物業的經驗)進行。投資物業的公允價值乃按收入資本化計算法計量，該計算法將物業現有租約及就現時租賃屆滿後之淨收入資本化進行計算。投資物業於本期之公允價值淨減少為港幣53,982,000元(截至2020年6月30日止六個月：港幣72,528,000元)。

### (b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)

截至2021年6月30日止六個月內，本集團就營運店的使用訂立多份租賃協議，因此確認使用權資產的增加港幣32,064,000元(截至2020年6月30日止六個月：港幣1,052,000元)。本期間確認與使用權資產有關的折舊費用及減值虧損分別為港幣16,236,000元及港幣785,000元(截至2020年6月30日止六個月：港幣32,169,000元及港幣22,539,000元)。於報告期末，本集團使用權資產的賬面淨值為港幣78,977,000元(於2020年12月31日：港幣63,934,000元)。

## 8. 投資物業及其他物業、設備及器材(續)

### (b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)(續)

營運店的租賃包含基於自營運店產生之銷售額及固定最低年度租賃付款條款之可變租賃付款條款。本集團營運所在地香港的營運店之該等付款條款屬普通條款。截至2021年6月30日止六個月，本集團在為遏止2019新型冠狀病毒傳播而實施嚴格社交距離及旅遊限制措施的期間，以固定付款折扣的形式收取租金減免。於本期間已付／應付業主的固定及可變租賃付款及已從業主取得的2019新型冠狀病毒租金減免金額概述如下：

|     | 截至2021年6月30日止六個月 |              |                                |
|-----|------------------|--------------|--------------------------------|
|     | 固定付款<br>港幣千元     | 可變付款<br>港幣千元 | 2019新型<br>冠狀病毒<br>租金減免<br>港幣千元 |
| 營運店 | 1,521            | 2            | (6,296)                        |
|     | 截至2020年6月30日止六個月 |              |                                |
|     | 固定付款<br>港幣千元     | 可變付款<br>港幣千元 | 2019新型<br>冠狀病毒<br>租金減免<br>港幣千元 |
| 營運店 | 1,153            | 106          | (6,120)                        |

本集團已提早採納《香港財務報告準則》第16號(修訂本)，2019新型冠狀病毒相關租金減免，並已就本集團於本期間收取的所有合資格租金減免應用該修訂本引入的可行權宜方法。

## 9. 應收賬款及其他應收款項

於報告期末的應收賬款及其他應收款項包括應收賬款(扣除虧損撥備後)，其根據發票日期的賬齡分析如下：

|                | 於<br>2021年<br>6月30日<br>港幣千元 | 於<br>2020年<br>12月31日<br>港幣千元 |
|----------------|-----------------------------|------------------------------|
| 一個月內           | 13,560                      | 14,635                       |
| 一至兩個月          | 5,862                       | 4,503                        |
| 超過兩個月          | 25,431                      | 27,103                       |
|                | <hr/>                       | <hr/>                        |
| 應收賬款(扣除虧損撥備後)  | 44,853                      | 46,241                       |
| 其他應收款項、訂金及預付款項 | 113,253                     | 129,343                      |
|                | <hr/>                       | <hr/>                        |
|                | 158,106                     | 175,584                      |

於2021年6月30日，除港幣11,810,000元(於2020年12月31日：港幣9,365,000元)的款項預期於超過一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

本集團有既定的信貸政策。一般允許的信用期從單據發出七天至六十天內到期。欠款逾期超過六十天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。

## 10. 應付賬款及其他應付款項

於報告期末的應付賬款及其他應付款項包括應付賬款，其根據發票日期作出之賬齡分析如下：

|                          | 於<br>2021年<br>6月30日<br>港幣千元 | 於<br>2020年<br>12月31日<br>港幣千元 |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 三個月內或要求時償還               | 10,370                      | 2,356                        |
| 三個月後至六個月內償還              | 24,360                      | 30,918                       |
| 應付賬款                     | 34,730                      | 33,274                       |
| 其他應付款項及應計費用              | 180,249                     | 187,871                      |
| 應付附屬公司非控股權益持有人之款項(附註(a)) | 72,506                      | 72,475                       |
| 應付聯營公司款項(附註(b))          | 4,278                       | 4,289                        |
| 應付股息(附註6(b))             | 193,469                     | —                            |
|                          | 485,232                     | 297,909                      |

附註：

(a) 應付附屬公司非控股權益持有人之款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。

(b) 應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。

除了附註(a)外，所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還或要求時償還。

## 11. 股本

已發行股本

|                    | 2021年       |            | 2020年       |            |
|--------------------|-------------|------------|-------------|------------|
|                    | 股份數目        | 金額<br>港幣千元 | 股份數目        | 金額<br>港幣千元 |
| 已發行及繳足之股本：         |             |            |             |            |
| 於1月1日及6月30日/12月31日 | 690,959,695 | 2,227,024  | 690,959,695 | 2,227,024  |

## 12. 僱員退休計劃

本集團的香港僱員均參與《職業退休金計劃條例》(第426章)所界定的定額供款公積金計劃(「公積金計劃」)或於《強制性公積金計劃條例》(第485章)(「《強積金條例》」)登記之計劃(「強積金」)。

公積金計劃的供款是由參與僱主按僱員的基本月薪的5%至11%比率支付，僱員亦按5%至11%比率支付。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款不得用以扣減僱主的日後供款。於2000年後，僱員不可加入公積金計劃。

強積金計劃是一項由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按僱員相關收入的5%向該計劃供款，每月相關收入上限為港幣30,000元。該計劃的供款立即歸屬。除《強積金條例》規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至2021年6月30日止六個月內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣15,000元(截至2020年6月30日止六個月內：港幣59,000元)，而於2021年6月30日，尚可動用之沒收供款為港幣680,000元(於2020年6月30日：港幣717,000元)。

截至2020年12月31日止，全年內已動用扣減僱主供款之沒收供款總數為港幣292,000元(2019年：港幣240,000元)，而於2020年12月31日，尚可動用之沒收供款為港幣534,000元(2019年12月31日：港幣593,000元)。

於中華人民共和國內之附屬公司的僱員須參加由當地市政府管理及營運的定額供款退休計劃(「定額供款退休計劃」)。該等附屬公司按當地市政府同意的僱員平均工資的若干百分比向該計劃供款，以支付僱員的退休福利。本集團於該定額供款退休計劃中之唯一責任為根據該計劃作出規定供款，於2019年、2020年及截至2021年6月30日止，並無動用已被沒收之供款以減少現有的供款水平。於2019年12月31日、2020年6月30日、2020年12月31日、2021年6月30日，尚可動用之沒收供款分別為港幣零元、港幣零元、港幣零元、港幣零元。

### 13. 金融工具之公允價值計量

#### (a) 按公允價值計量之財務資產

##### (i) 公允價值等級

下表呈列於結算日在《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所界定下之三個公允價值等級中，按經常性基準計量之金融工具的公允價值。公允價值計量分類之等級乃參考下列按估值方法所用數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：公允價值僅使用第一級數據(即於計量日相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量。
- 第二級估值：公允價值使用第二級數據(即未能達到第一級之可觀察數據)計量，而沒使用重大不可觀察數據。不可觀察的數據為沒有市場數據提供下之數據。
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察數據計量。

|                              | 於2021年<br>6月30日<br>之公允價值<br>港幣千元 | 於2021年6月30日分類為以下<br>等級之公允價值計量 |             |             |
|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------|-------------|
|                              |                                  | 第一級<br>港幣千元                   | 第二級<br>港幣千元 | 第三級<br>港幣千元 |
| <b>經常性公允價值計量</b>             |                                  |                               |             |             |
| <i>財務資產：</i>                 |                                  |                               |             |             |
| 指定為透過其他全面收益以<br>公允價值計量的股本證券： |                                  |                               |             |             |
| — 香港上市股本證券                   | 58,945                           | 58,945                        | —           | —           |
| 透過損益以公允價值計量的<br>財務資產：        |                                  |                               |             |             |
| — 非上市投資基金                    | 56,492                           | —                             | 56,492      | —           |
| — 香港上市股本證券                   | 5,285                            | 5,285                         | —           | —           |

### 13. 金融工具之公允價值計量(續)

#### (a) 按公允價值計量之財務資產(續)

##### (i) 公允價值等級(續)

|                              | 於2020年<br>12月31日<br>之公允價值<br>港幣千元 | 於2020年12月31日分類為以下<br>等級之公允價值計量 |             |             |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|
|                              |                                   | 第一級<br>港幣千元                    | 第二級<br>港幣千元 | 第三級<br>港幣千元 |
| <b>經常性公允價值計量</b>             |                                   |                                |             |             |
| <b>財務資產：</b>                 |                                   |                                |             |             |
| 指定為透過其他全面收益以<br>公允價值計量的股本證券： |                                   |                                |             |             |
| —香港上市股本證券                    | 70,064                            | 70,064                         | —           | —           |
| —外地上市股本證券                    | 8,897                             | 8,897                          | —           | —           |
| 透過損益以公允價值計量的<br>財務資產：        |                                   |                                |             |             |
| —非上市投資基金                     | 55,429                            | —                              | 55,429      | —           |
| —香港上市股本證券                    | 6,104                             | 6,104                          | —           | —           |
| —外地上市股本證券                    | 1,406                             | 1,406                          | —           | —           |

截至2021年6月30日止六個月，第一級及第二級工具之間並無轉換，亦沒有向第三級轉入或自其轉出(截至2020年6月30日止六個月：無)。本集團的政策為於報告期末確認所發生的公允價值等級轉移。

##### (ii) 第二級公允價值計量採用之估值方法及數據

非上市投資基金公允價值以其淨資產之報告公允價值計算。

#### (b) 並非以公允價值計量的財務資產及負債的公允價值

由於應收款項、銀行結存及其他流動資產、應付款項及應計費用及流動借款於短期內到期，故該等資產及負債之公允價值可假定為與其賬面值相若。

所有金融工具的報值金額均與其於2021年6月30日及2020年12月31日的公允價值相若。應付聯營公司和附屬公司非控股權益持有人之款項為無抵押及無固定償還期。由於這些條款，故披露其公允價值的意義不大。

## 14. 資本承擔

於2021年6月30日於中期財務報告未作出撥備的未履行資本承擔如下：

|             | 於<br>2021年<br>6月30日<br>港幣千元 | 於<br>2020年<br>12月31日<br>港幣千元 |
|-------------|-----------------------------|------------------------------|
| 與物業有關的未來開支： |                             |                              |
| 已訂約         | 10,157                      | 12,924                       |
| 已授權但未訂約     | 4,776                       | 98                           |
|             | <b>14,933</b>               | <b>13,022</b>                |

## 15. 有關連人士的重大交易

除本中期財務報告其他部份所披露的交易及結餘外，本集團於日常業務過程中按正常商業條款訂立以下有關連人士的重大交易：

|                                                               | 截至6月30日止六個月   |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                               | 2021年<br>港幣千元 | 2020年<br>港幣千元 |
| 應付本集團主要股東的一間附屬公司的物業代理服務費支出<br>(附註(a))                         | 1,500         | 1,500         |
| 退回/(收取)本集團主要股東的附屬公司及聯營公司的旅遊及<br>機票收入(附註(a))                   | 34            | (546)         |
| 收取本集團主要股東的一間附屬公司的管理費收入(附註(b))                                 | (331)         | (402)         |
| 收取本集團主要股東的附屬公司及聯營公司的酒店及餐飲服務<br>收入(附註(c))                      | (311)         | (731)         |
| 收取以下有關連人士的租金及大廈管理費收入：                                         |               |               |
| 一由一名董事控制的一間公司租用美麗華廣場A座1706-1707室<br>以及18樓若干辦公室單位              | (12,650)      | (12,615)      |
| 一本集團主要股東的一間附屬公司租用美麗華廣場1期312,<br>B109-B113, 501-03、505-06號舖及廣告 | (18,585)      | (16,223)      |
| 已付的現金租金：                                                      |               |               |
| 一本集團主要股東的一間聯營公司租賃國際金融中心商場<br>3101-3107號舖及若干樓面空間(附註(d))        | 9,646         | 7,972         |
| 一本集團主要股東的一間附屬公司租賃位於香港灣仔謝斐道<br>388號之樓宇(附註(e))                  | 3,387         | 6,168         |
| 本集團主要股東的一間聯營公司的專業諮詢及管理服務收入<br>(附註(f))                         | (123)         | (121)         |

\* 以上所有有關連人士交易亦構成上市規則第14A章定義的關連交易或持續關連交易。

## 15. 有關連人士的重大交易（續）

附註：

- (a) 應付本集團主要股東的一間附屬公司的物業代理服務費，作為其提供物業代理服務予本集團在香港的投資物業的服務費，該費用是以本集團的投資物業於本期間所收取總租金收入的若干百分比計算。

本集團的旅遊部提供代理服務予其主要股東的若干附屬公司及聯營公司，包括代訂機票、酒店住房及租車服務，條款與其提供予其他客戶的條款相類似。

於2021年6月30日應付該等公司款項淨額港幣4,535,000元（於2020年12月31日：港幣3,048,000元）為無抵押、免息及無固定還款期限。

- (b) 收取本集團主要股東的一間附屬公司提供管理服務予服務式公寓的管理費收入，是以該服務式公寓於提供服務期間所產生的收入的若干百分比計算。於2021年6月30日應收該公司款項港幣67,000元（於2020年12月31日：港幣44,000元）為無抵押、免息及無固定還款期限。

- (c) 本集團的酒店部提供酒店及餐飲服務予本集團主要股東的若干附屬公司及聯營公司，條款與其提供予其他客戶的條款相類似。於2021年6月30日應收該等公司款項港幣29,000元（於2020年12月31日：港幣17,000元）為無抵押、免息及無固定還款期限。

- (d) 於本期間已付本集團主要股東的一間聯營公司的款項為租金支出，大廈管理費，冷費費及其他支出。於2021年6月30日，應收該公司款項指預付租金費用港幣1,610,000元（於2020年12月31日：港幣1,610,000元）且無擔保，免息及無固定還款期限。

- (e) 於本期間已付本集團主要股東的一間附屬公司的款項為租金支出，大廈管理費及其他支出。於2021年6月30日，應收該公司款項指預付租金費用港幣1,000元（於2020年12月31日：港幣2,000元）且無擔保、免息及無固定還款期限。

- (f) 收取本集團主要股東的聯營公司就停車場設施提供的諮詢及管理服務產生的諮詢及管理服務之收入，乃按本年度就營運停車場設施提供服務所產生的直接運營開支之若干百分比計算。於2021年6月30日應收該公司款項港幣63,000元（於2020年12月31日：港幣42,000元）為無抵押、免息及無固定還款期限。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

為釐定股東享有收取中期股息之權利，本公司將於2021年9月27日(星期一)暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保享有收取中期股息之權利，股東須於2021年9月24日(星期五)下午4時30分前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書予位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司，辦理登記。

## 董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料之變動如下：

1. 李家誠先生於2021年7月1日獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。
2. 楊秉樑先生於2021年5月28日起出任上市公司澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事。
3. 鍾瑞明博士於2021年6月2日退任旭日企業有限公司之獨立非執行董事。

## 權益披露

### 董事股份權益

於2021年6月30日，根據《證券及期貨條例》(「證券條例」)第352條須予備存的登記冊所載，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券條例第XV部)之股份、相關股份及債券證中擁有之權益及淡倉如下：

### 普通股

#### 好倉

| 公司名稱            | 董事姓名  | 個人權益<br>(股) | 家族權益<br>(股)        | 公司權益<br>(股)         | 其他權益<br>(股)          | 所持總發行<br>股份百分比 |
|-----------------|-------|-------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| 美麗華酒店企業<br>有限公司 | 李家誠先生 | —           | —                  | —                   | 345,801,980<br>(附註二) | 50.05%         |
|                 | 冼為堅博士 | 4,989,600   | —                  | —                   | —                    | 0.72%          |
|                 | 馮鈺斌博士 | —           | —                  | —                   | 10,356,412<br>(附註三)  | 1.50%          |
|                 | 鄭家安先生 | 9,329,568   | 4,800              | —                   | —                    | 1.35%          |
|                 | 鄧日藥先生 | 150,000     | —                  | 13,490,280<br>(附註四) | —                    | 1.97%          |
|                 | 梁祥彪先生 | —           | 2,218,000<br>(附註五) | —                   | —                    | 0.32%          |

| 公司名稱                        | 董事姓名  | 個人權益<br>(股) | 家族權益<br>(股)        | 公司權益<br>(股) | 其他權益<br>(股)                           | 所持總發行<br>股份百分比 |
|-----------------------------|-------|-------------|--------------------|-------------|---------------------------------------|----------------|
| 恒基兆業<br>有限公司                | 李家誠先生 | —           | —                  | —           | 8,190<br>(普通股A股)<br>(附註七)             | 100%           |
|                             | 李家誠先生 | —           | —                  | —           | 3,510<br>(無投票權B股)<br>(附註七)            | 100%           |
|                             | 李家誠先生 | —           | —                  | —           | 15,000,000<br>(無投票權<br>遞延股份)<br>(附註七) | 30%            |
| 恒基兆業地產<br>有限公司              | 李家誠先生 | —           | —                  | —           | 3,509,782,778<br>(附註七)                | 72.50%         |
|                             | 梁祥彪先生 | —           | 1,019,968<br>(附註八) | —           | —                                     | 0.02%          |
| 恒基兆業發展<br>有限公司              | 李家誠先生 | —           | —                  | —           | 2,110,868,943<br>(附註九)                | 69.27%         |
| 峰彩有限公司                      | 李家誠先生 | —           | —                  | —           | 8<br>(附註九)                            | 80%            |
| Domax Investment<br>Limited | 李家誠先生 | —           | —                  | —           | 8<br>(附註九)                            | 80%            |
| 豐萬置業有限公司                    | 李家誠先生 | —           | —                  | —           | 8<br>(附註九)                            | 80%            |
| 愛佳發展有限公司                    | 李家誠先生 | —           | —                  | —           | 800<br>(附註九)                          | 80%            |
| 興健有限公司                      | 李家誠先生 | —           | —                  | —           | 37,000,000<br>(附註九)                   | 66.67%         |
| 達添發展有限公司                    | 何厚鏘先生 | —           | 1<br>(附註十)         | 98<br>(附註十) | —                                     | 9.90%          |

除上述披露外，於2021年6月30日，本公司之董事或最高行政人員或其聯繫人並無於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)的股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉。上述披露並無包括李家誠先生僅因彼被視為於恒基兆業有限公司、恒基兆業地產有限公司、恒基兆業發展有限公司及/或本公司擁有權益而被視為於本公司之相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益，且並不屬彼之任何獨立個人權益；本公司已就此等權益向聯交所申請，並已獲得豁免嚴格遵守《上市規則》附錄十六第41(2)段所載之披露規定。

除上述外，本公司及附屬公司截至2021年6月30日止六個月內並無參與任何安排，使本公司各董事取得本公司或任何其他法人團體之股份或債券證而獲取利益。

## 主要股東及其他人士權益

本公司接獲具報書資料，於2021年6月30日，下列股東實益擁有本公司已發行股份5%或以上之權益：

### 普通股

好倉

| 主要股東                                       | 普通股份權益            | 所持總發行股份百分比 |
|--------------------------------------------|-------------------|------------|
| 李兆基博士                                      | 345,801,980 (附註一) | 50.05%     |
| 李家誠先生                                      | 345,801,980 (附註二) | 50.05%     |
| Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)         | 345,801,980 (附註六) | 50.05%     |
| Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)       | 345,801,980 (附註六) | 50.05%     |
| Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)       | 345,801,980 (附註六) | 50.05%     |
| 恒基兆業有限公司(「恒兆」)                             | 345,801,980 (附註七) | 50.05%     |
| 恒基兆業地產有限公司(「恒地」)                           | 345,801,980 (附註七) | 50.05%     |
| Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)    | 345,801,980 (附註七) | 50.05%     |
| Higgins Holdings Limited (「Higgins」)       | 120,735,300 (附註七) | 17.47%     |
| Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」) | 128,460,680 (附註七) | 18.59%     |
| Threadwell Limited (「Threadwell」)          | 96,606,000 (附註七)  | 13.98%     |
| <b>主要股東以外之人士</b>                           |                   |            |
| 莊永昌先生                                      | 68,910,652        | 9.97%      |

除上文所披露外，於2021年6月30日，上述股東概無於本公司或其任何證券條例定義所述的相聯法團之股份、相關股份及債券證中擁有權益或淡倉。

附註：

- (一) 李兆基博士實益擁有Rimmer、Riddick及Hopkins全部已發行股份。根據證券條例，李兆基博士被視為持有345,801,980股股份權益，而此等股份權益於附註二、六及七內重覆敘述。
- (二) 李家誠先生為本公司之董事及於附註六所敘述之單位信託(「單位信託」)持有單位之兩個全權信託的可能受益人之一，根據證券條例，被視為持有345,801,980股股份權益，而此等股份權益於附註一、六及七重覆敘述。
- (三) 此等股份權益全由一單位信託持有，而馮鈺斌博士為該單位信託受益人之一。
- (四) 此等股份權益乃鄧日樂先生透過擁有超過30%已發行股份之數間公司持有。
- (五) 此等2,218,000股股份權益其中1,080,000股乃由一信託持有，而梁祥彪先生的配偶為該信託受益人之一，而其餘之1,138,000股乃由梁先生之配偶持有。
- (六) Rimmer及Riddick為不同全權信託之受託人，而該等全權信託分別持有一單位信託之單位。Hopkins為單位信託之受託人，單位信託實益擁有恒兆全部已發行之普通股。此等345,801,980股股份權益於附註一、二及七重覆敘述。
- (七) 恒兆擁有恒地之控制性股份權益，而恒地為Aynbury之控股公司。此等345,801,980股股份權益乃由Aynbury若干附屬公司所實益擁有。Higgins、Multiglade及Threadwell為Aynbury之附屬公司。此等345,801,980股股份權益於附註一、二及六重覆敘述。

(八) 此等股份權益乃由梁祥彪先生之配偶持有。

(九) 李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之一，根據證券條例，被視為持有此等股份權益。

(十) 此等股份其中之98股乃何厚鏘先生透過擁有超過30%已發行股份之數間公司持有，而其餘1股乃由其配偶持有。

## 僱員

於2021年6月30日，本集團全職僱員人數約1,171人，其中在香港聘用約1,147人，在中華人民共和國聘用約24人。本集團是「平等機會僱主」；我們珍視盡忠職守和互敬互助，時刻推動及強化團隊精神，鼓勵僱員以肩負己責及專業態度投入工作，以達成本集團的使命、願景和業務策略。本集團以平等薪酬政策為依歸，樹立論功行賞的文化，並以「全方位薪酬福利管理」吸引人才，表揚及留住僱員。本集團會定期檢討其薪酬福利計劃，確保計劃符合最新法例要求及市場慣例，並緊貼市場狀況及薪酬水平。

## 培訓及發展

我們視僱員為最寶貴的資產。我們致力為各級僱員提供持續的學習環境及機會，協助他們成長及提升生產力。

本集團積極為各級僱員發展一套全面學習發展藍圖，包括提供本集團內部及其他機構舉辦之培訓課程，例如管理／督導技巧、業務知識、專門技能、客戶服務技巧、語言能力、人事處理及個人效能等，協助僱員在本集團提升事業成就。

隨著不斷投放資源於僱員培訓及發展，本集團自2011年開始連年榮膺僱員再培訓局頒發的「人才企業嘉許計劃」獎項，表揚本集團在倡導人力資源培訓和發展及終生學習等企業文化方面的斐然成績。

## 企業管治

本公司在截至2021年6月30日止六個月內均有遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》的守則條文，惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。李家誠先生於2014年6月12日調任為主席兼行政總裁。李先生自2006年8月1日起擔任行政總裁一職，對本集團及其業務具深厚經驗及專門知識。董事局認為委任李先生擔當主席兼行政總裁的雙重角色，乃符合本集團之最佳利益，為本公司帶來貫徹的領導，並確保制定及執行企業策略的效率，而董事局的運作具有足夠的權力及職權平衡。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月期間之財務業績，並與本集團稽核、風險管理及企業服務助理總監及獨立外聘核數師討論本集團內部監控、風險管理及財務報告等事宜。

## 購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司於本期間內概無購買、沽售或贖回任何本公司上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的守則。經特定查詢後，本公司確認所有董事均於中期報告涵蓋的會計期間內遵守標準守則所規定的標準。

## 前瞻性陳述

本報告載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局因應所經營行業及市場目前所作出之信念、假設及期望。該等前瞻性陳述會受各項風險、不明朗因素及其他超越本公司控制範圍的因素影響而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2021年8月18日



## 審閱報告

致美麗華酒店企業有限公司董事局

(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第7頁至第28頁美麗華酒店企業有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2021年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和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」的規定編製中期財務報告。董事須負責按照《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

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

## 審閱範圍

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

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2021年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2021年8月18日

**MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED**  
15/F Mira Place Tower A 132 Nathan Road Tsimshatsui Kowloon Hong Kong  
美麗華酒店企業有限公司 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座15樓

[www.miramar-group.com](http://www.miramar-group.com)