

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# MIRAMAR GROUP

## 美麗華酒店企業有限公司

### MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

#### 2021年全年業績公告

#### 年度業績

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度之綜合業績，連同2020年同期的比較數字。

#### 摘要

- 本集團收入下跌5.1%至港幣12億4,700萬元(2020年：港幣13億1,500萬元)
- 股東應佔溢利約為港幣3億3,000萬元(2020年：港幣3億200萬元)，按年上升9.3%
- 股東應佔基礎溢利\*較去年下跌6.8%至港幣4億2,300萬元(2020年：港幣4億5,400萬元)
- 每股盈利及每股基礎盈利\*分別為港幣0.48元(2020年：港幣0.44元)及港幣0.61元(2020年：港幣0.66元)
- 建議末期股息為每股港幣26仙(2020年：港幣28仙)，全年股息為每股港幣46仙(2020年：港幣50仙)，以現金方式支付

\* 股東應佔基礎溢利及每股基礎盈利不包括投資物業重新估值變動的除稅後影響及其他非經常性項目如出售物業淨收益

## 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，向各位股東報告本公司及其附屬公司(「集團」)截至2021年12月31日止財政年度(「本年度」)之財務及營運表現。

### 綜合業績

集團本年度收入為港幣12億4,700萬元，較去年跌5.1%(2020年：港幣13億1,500萬元)，股東應佔溢利為港幣3億3,000萬元(2020年：港幣3億200萬元)，按年上升9.3%。主要原因為投資物業公允值減值較去年減少，及集團酒店及服務式公寓業務與餐飲業務收入較去年上升。股東應佔基礎溢利(未計投資物業公允值淨減少港幣1億1,200萬元(2020年：淨減少港幣1億5,200萬元)及出售非核心物業之淨收益港幣1,900萬元(2020年：無))按年下跌6.8%至港幣4億2,300萬元(2020年：港幣4億5,400萬元)。每股基礎盈利為港幣0.61元(2020年：港幣0.66元)。

### 末期股息

董事局建議派發末期股息每股港幣26仙，給予在2022年6月17日(星期五)營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東，建議之末期股息預期於2022年7月8日(星期五)派發予各股東。連同於2021年10月13日已派發之中期股息每股港幣20仙，全年共派股息每股港幣46仙。

### 概覽

2019冠狀病毒(「新冠病毒」)爆發至今已逾兩年，持續反覆的疫情以及接踵而來的變種病毒令全球經濟持續不穩，各國政府亦維持相應的防疫措施。香港的本地經濟於上年中第四波疫情受控後稍有回穩，成功帶動整體消費意慾為集團酒店及服務式公寓業務和餐飲業務帶來不俗的反彈，然而在2022年初爆發的第五波疫情再次嚴重打擊本地經濟活動及社會運作，政府亦實施抗疫以來最嚴謹的社交距離措施，集團業務亦受到波及。

整體而言，集團各項業務在去年仍然受制於新冠病毒疫情發展、社交距離措施的調節及經濟氣氛等因素面臨不同程度的影響，集團不斷密切留意疫情變化而迅速調整策略及營運模式，並積極發展疫情下的新銷售模式及產品，包括推出集團首個跨業務的消費券多重賞計劃以及網上平台預售推廣，在多項措施及活動推出後，酒店及服務式公寓業務錄得轉虧為盈而餐飲業務方面收入亦有所提升。收租業務繼續為協助部分受疫情嚴重影響租戶提供租金寬減或租務調整，令整體表現微跌，相關的物業估值繼續有輕微下調。

## 業務展望

本地現時受到變種新冠病毒迅速蔓延影響，令去年難得稍為復甦的經濟氣氛及稍有改善的營商環境再度陷於陰晴不定的局面，拖累經濟復甦的步伐。縱然疫情反覆不定，集團會一直保持審慎、正面的態度，堅韌地持守業務，應對各種挑戰，同時積極尋找各種投資及業務發展機會，帶領團隊作好準備。本人對香港的韌力和靈活性充滿信心，加上香港政府大力推動疫苗接種及迅速推行各種支援措施，深信憑藉集團的穩固根基、充沛資源以及專業團隊，在疫情受控後能迅速把握機遇，與香港一同踏上復甦的軌道。

## 致謝

本人藉此感謝董事局過去一年給予集團的支持和領導，並代表所有股東及董事局全人向管理團隊及員工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，2022年3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

酒店及服務式公寓業務於本年度錄得收入港幣2億8,600萬元，較去年上升41.8%。利息、稅項、折舊及攤銷前利潤(「EBITDA」)為港幣460萬元，去年則為虧損港幣530萬元，轉虧為盈。

持續兩年多的疫情令全球酒店業遭到前所未見的打擊，在香港實施嚴格的檢疫措施及跨境人流限制下，2021年訪港旅客下跌97.4%至9萬人次(2020年：357萬人次)，過夜旅客則按年下跌93.4%至9萬人次(2020年：136萬人次)。縱然面對種種限制，集團亦繼續積極發掘本地市場需求，浪接浪推出各式各樣的本地宅渡假住宿計劃，包括與澳洲政府合作推出「Wanderful Australia」澳洲主題體驗，以及與芬蘭旅遊局及芬蘭航空打造極光體驗主題活動，成功提升The Mira Hong Kong酒店入住率。與此同時，在隔離檢疫需求持續高企的情況下，集團旗下問月酒店在2021年繼續為政府指定檢疫酒店，平均入住率超過70%。

集團的靈活策略調整令酒店及服務式公寓業務之收入迅速增長超過40%，而EBITDA更轉虧為盈。面對第五波疫情來襲，集團亦繼續加強成本控制，為未來不確定的前景作好充分而持續的準備。

#### 收租業務

集團的收租業務收入略減至港幣8億1,400萬元，EBITDA為港幣6億9,700萬元，較去年分別下跌0.6%及2.2%。

香港的零售市道隨著2021年上半年疫情放緩及政府發放的消費券計劃而稍微好轉，但整體零售業仍面對經營困難及業務縮減壓力，致使本地收租業務面臨租金調整、租客續租等壓力，核心商舖及商業大廈租金及空置率未有顯著改善。在此期間，集團繼續因應個別租戶在疫情下對生意的影響提供針對性的紓困措施，支援租戶紓解其經營壓力。同時為提升商場人流及協助商戶提高銷售，集團推出各種促銷活動鼓勵消費，包括商場消費回贈優惠、特色週末市集以及各種節日活動。

隨著環保意識增強，商場亦不斷注入各種綠色元素於營運及策略合作上，包括推出以可持續生活為概念的全新商場會員計劃、舉辦綠色假日市集及結合音樂和環保元素的Gimme LiVe音樂節，亦支持不同慈善機構如聯合國兒童基金會及惜食堂，鼓勵商場顧客一同推動環保及回饋社會。為進一步提升顧客體驗，商場亦引入多間特色品牌及餐廳進駐，包括梅丘壽司美登利總本店、Nuttea、首間男士形象概念店RICKYKAZAF等等。

## 投資物業公允值之變動

集團的投資物業(主要為美麗華廣場)按公允值列賬，並每半年度重新評估。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。鑑於新冠病毒疫情之持續影響，整體經濟及消費意欲低迷，本港之商舖及寫字樓租金因而持續受壓。集團總投資物業之公允值於年內減少港幣1億1,200萬元(2020年：減少港幣1億5,200萬元)，整體投資物業賬面值於2021年12月31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，故對集團之現金流並不構成實質影響。

## 餐飲業務

本年度集團餐飲業務錄得收入港幣1億3,300萬元，較去年上升11.0%，而EBITDA則為虧損港幣1,080萬元，較去年虧損收窄。

隨着政府於去年初因應疫情受控放寬社交距離措施，市民消費氣氛逐步改善、堂食生意及訂座率亦有所回升。因應政府於去年四月推出以「疫苗氣泡」為基礎下的餐飲處所營運模式，集團迅速調整旗下餐廳至C類或D類運作模式，增加每枱人數上限、營業時間及餐廳容納人數上限，以捉緊食客堂食及節日慶祝的需求。同時，集團持續加強堂食優惠、外賣及網上商店eShop的銷售，亦尋求各種合作商機，包括與酒類批發商合作推出各種節日禮品套裝及品酒套餐。有見本地餐飲市場龐大，集團於年內關閉兩間餐廳以設計全新的餐飲概念再營運，積極籌備開拓新市場及增加目標客戶群。各項不同的靈活銷售策略令本年收入比去年增加。

## 旅遊業務

新冠病毒疫情反覆，通關無期，國際旅遊市場仍未有復甦趨勢，集團之旅遊業務與業界同樣處於停擺狀態。雖然政府於去年中一度重啟郵輪「公海遊」活動，然而在變種病毒肆虐下被逼於2022年初再次煞停，本地旅遊前景滿佈陰霾。集團的旅遊業務錄得收入港幣1,350萬元，較去年收入港幣1億7,370萬元下跌92.2%；而EBITDA則錄得虧損港幣2,330萬元，與去年相若。管理層會繼續密切監察市況及最新的出入境及抵埗隔離政策等措施，並嚴格控制成本，適時調整營運策略。

## 營運及其他費用

集團於全球經濟不景氣時期繼續嚴格控制成本，提高營運效率。另外，根據香港會計準則，集團需就其租賃使用權資產、其他物業、設備及器材作出定期評估。由於疫情持續影響，預期從該等資產所產生的營運收益有所下跌，故年內作出港幣3,160萬元減值撥備。總體營運成本較去年淨下跌至港幣1億6,330萬元(2020年：港幣1億6,580萬元。)

## 庫務管理及財務狀況

集團根據既定政策管理，日常業務過程中產生之匯率、利率、資金流動性及融資風險，並密切監察集團之財務狀況及資金需求，確保償付能力及責任承擔。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。

本集團的流動資金狀況良好，流動資金風險輕微，截至2021年12月31日，集團綜合淨現金約為港幣52億元(2020年12月31日：港幣50億元)，銀行貸款為零元(2020年12月31日：港幣299萬元)。在融資風險方面，於2021年12月31日，集團獲授予之信貸額總數約為港幣10億元(2020年12月31日：港幣10億元)，並無動用(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%)。本集團一向奉行財務穩健政策，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

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
收入	3	1,247,025	1,314,605
食材及飲料成本		(86,260)	(68,911)
員工薪酬	4(a)	(360,558)	(382,991)
公用開支、維修保養及租金		(103,092)	(91,742)
旅行團及機票成本		<u>(7,857)</u>	<u>(145,170)</u>
毛利		689,258	625,791
其他收入		55,375	192,235
營運及其他費用		(163,274)	(165,836)
折舊		<u>(66,511)</u>	<u>(89,806)</u>
融資成本	4(b)	514,848	562,384
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>(2,235)</u>	<u>(3,320)</u>
		180	202
出售物業淨收益		512,793	559,266
其他非營業淨收益	4(c)	18,696	—
投資物業的公允價值淨減少	8(a)	3,413	1,055
		<u>(112,143)</u>	<u>(152,016)</u>
除稅前溢利	4	422,759	408,305
稅項	5		
本期		(90,317)	(91,983)
遞延		<u>3,211</u>	<u>(7,383)</u>
本年度溢利結轉		<u>335,653</u>	<u>308,939</u>

## 綜合損益表(續)

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
承前本年度溢利		<u>335,653</u>	<u>308,939</u>
應佔：			
本公司股東		329,958	301,899
非控股權益		<u>5,695</u>	<u>7,040</u>
		<u>335,653</u>	<u>308,939</u>
本年度股息：			
中期股息	6(a)	138,192	152,011
末期股息		<u>179,649</u>	<u>193,469</u>
		<u>317,841</u>	<u>345,480</u>
每股盈利			
基本	7(a)	<u>港幣0.48元</u>	<u>港幣0.44元</u>
攤薄	7(a)	<u>港幣0.48元</u>	<u>港幣0.44元</u>



## 綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本年度溢利	<u>335,653</u>	<u>308,939</u>
本年度其他全面收益(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:		
一公允價值變動	19,427	1,454
其後可能重新分類為損益之項目:		
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>20,610</u>	<u>65,615</u>
	<u>40,037</u>	<u>67,069</u>
本年度全面收益總額	<u><u>375,690</u></u>	<u><u>376,008</u></u>
應佔:		
本公司股東	362,708	356,050
非控股權益	<u>12,982</u>	<u>19,958</u>
本年度全面收益總額	<u><u>375,690</u></u>	<u><u>376,008</u></u>

以上其他全面收益表的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表  
於2021年12月31日

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8(a)	15,219,649	15,293,694
其他物業、設備及器材	8(b)	<u>201,443</u>	<u>244,827</u>
		<b>15,421,092</b>	<b>15,538,521</b>
聯營公司權益		894	783
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券		39,840	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		<u>16,149</u>	<u>12,267</u>
		<b>15,477,975</b>	<b>15,631,938</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		127,654	122,618
應收賬款及其他應收款項	9	165,261	175,584
透過損益以公允價值計量的財務資產		62,399	61,533
現金及銀行結存		5,247,852	5,050,300
可收回稅項		<u>896</u>	<u>3,665</u>
		<b>5,604,062</b>	<b>5,413,700</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	10	(303,489)	(297,909)
銀行貸款		—	(2,993)
已收租賃按金		(99,306)	(76,729)
合同負債		(58,146)	(75,276)
租賃負債		(39,109)	(42,788)
應付稅項		<u>(26,840)</u>	<u>(19,437)</u>
		<b>(526,890)</b>	<b>(515,132)</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,077,172</b>	<b>4,898,568</b>
<b>總資產減流動負債結轉</b>		<b>20,555,147</b>	<b>20,530,506</b>

綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
承前總資產減流動負債		<u>20,555,147</u>	<u>20,530,506</u>
非流動負債			
遞延負債		(160,008)	(185,402)
租賃負債		(47,305)	(44,376)
遞延稅項負債		<u>(305,648)</u>	<u>(302,571)</u>
		<u>(512,961)</u>	<u>(532,349)</u>
資產淨值		<u><u>20,042,186</u></u>	<u><u>19,998,157</u></u>
資本及儲備			
股本		2,227,024	2,227,024
儲備		<u>17,654,666</u>	<u>17,623,619</u>
本公司股東應佔總權益		19,881,690	19,850,643
非控股權益		<u>160,496</u>	<u>147,514</u>
權益總額		<u><u>20,042,186</u></u>	<u><u>19,998,157</u></u>

## 附註：

### 1. 編製基準

本年度全年初步業績公告所載截至2021年12月31日止年度及2020年12月31日止年度的財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份，而是摘錄自於該年度報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港《公司條例》(第622章)第436條披露之資料如下：

本公司已按照香港《公司條例》(第622章)第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長遞交截至2020年12月31日止年度財務報表及將在適當的時候遞交截至2021年12月31日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團截至該兩個年度的財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜，及並沒載有根據香港《公司條例》(第622章)第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的陳述。

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「香港會計準則」)和詮釋)、香港公認會計原則的規定及香港《公司條例》的適用規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

### 2. 會計政策的變動

本集團已在本會計期間的本財務報表應用了由香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》第16號(修訂本)，2021年6月30日之後與2019新型冠狀病毒相關租金減免。

除《香港財務報告準則》第16號(修訂本)外，本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。採納經修訂《香港財務報告準則》之影響於下文討論：

#### **《香港財務報告準則》第16號(修訂本)，2021年6月30日之後之2019新型冠狀病毒相關租金減免(2021年修訂)**

本集團先前已應用香港財務報告準則第16號中的可行權宜方法，使得作為承租人，如果符合資格條件，無需評估2019新型冠狀病毒疫情直接產生的租金減免是否屬租賃修訂。其中一項條件要求減少租賃付款僅影響原本在指定期限或之前到期的付款。2021年修訂將這期限從2021年6月30日延長至2022年6月30日。

本集團已於本財政年度提早採納2021年修訂。隨著期限延長，先前因原本期限而不合資格應用可行權宜方法的若干租金減免變得合資格。因此，這些先前作為租賃修訂的租金減免現於觸發該等付款的事件或情況發生之期間作為負可變租賃付款入賬並於損益內確認。於2021年1月1日的期初權益結餘並無受到影響。

### 3. 收入及分部報告

本集團按業務性質劃分分部及進行管理。根據向本集團董事局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一致準則，本集團確定了下列五個匯報分部。

收租業務	:	出租辦公室及零售物業以產生租金收入及透過長期的物業升值而獲得溢利
酒店及服務式公寓業務	:	酒店及服務式公寓的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收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務。收入包括從收租業務、酒店及服務式公寓、餐飲、旅遊及其他業務收入。

#### (a) 分部業績

收入及支出乃參照該等分部錄得的銷售額及直接產生的支出而被分配予各匯報分部。匯報分部業績採用之計量為「經調整EBITDA」，即「除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」。為計算得出經調整EBITDA，本集團之盈利須就該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局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之截至2021年及2020年12月31日止年度的分部資料。

	2021年					總額 港幣千元
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>814,497</u>	<u>286,243</u>	<u>132,813</u>	<u>13,472</u>	<u>—</u>	<u>1,247,025</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	697,003	4,635	(10,759)	(23,288)	(344)	667,247
未分配的淨公司費用						<u>(152,399)</u>
						514,848
融資成本						(2,235)
出售物業淨收益						18,696
應佔聯營公司溢利減虧損						180
其他非營業淨收益						3,413
投資物業的公允價值淨減少	(112,143)	—	—	—	—	<u>(112,143)</u>
綜合除稅前溢利						<u>422,759</u>

### 3. 收入及分部報告(續)

	2020年					總額 港幣千元
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>819,396</u>	<u>201,845</u>	<u>119,695</u>	<u>173,669</u>	<u>—</u>	<u>1,314,605</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	712,989	(5,315)	(11,508)	(23,084)	(1,220)	671,862
未分配的淨公司費用						<u>(109,478)</u>
融資成本						562,384
應佔聯營公司溢利減虧損						(3,320)
其他非營業淨收益						202
投資物業的公允價值淨減少	(152,016)	—	—	—	—	1,055
						<u>(152,016)</u>
綜合除稅前溢利						<u>408,305</u>

附註：除港幣814,497,000元(2020年：港幣819,396,000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。

本集團已應用《香港財務報告準則》第15號第121段中的簡易實務處理方法，因此並不披露(i)分配至於報告期末尚未履行(或部分尚未履行)之履約責任之交易價格總金額；及(ii)有關本集團預期確認為收入的時間之資料，原因是本集團的客戶合約一般原定之預計期限為一年或以內。



### 3. 收入及分部報告(續)

#### (b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團的對外收入及(ii)本集團的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)的地理位置的資料。客戶的地理位置乃基於所提供服務或交付貨物的地點。非流動資產的地理位置乃基於資產的實際地點，而聯營公司的權益，則基於營運所在地點。

	對外收入		非流動資產	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
香港特別行政區	1,178,953	1,255,930	14,639,795	14,755,967
中華人民共和國	68,072	58,675	745,643	726,286
英國	—	—	36,548	57,051
	<u>1,247,025</u>	<u>1,314,605</u>	<u>15,421,986</u>	<u>15,539,304</u>

### 4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
(a) 員工薪酬		
界定供款退休計劃的供款	15,026	17,574
薪金、工資及其他福利	<u>345,532</u>	<u>365,417</u>
	<u>360,558</u>	<u>382,991</u>
(b) 融資成本		
銀行貸款利息	11	23
應付附屬公司非控股權益持有人的利息	—	322
租賃負債之利息支出	<u>2,224</u>	<u>2,975</u>
	<u>2,235</u>	<u>3,320</u>
(c) 其他非營業淨收益		
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收益	<u>(3,413)</u>	<u>(1,055)</u>
(d) 其他		
上市證券股息收入	(3,794)	(3,632)
銀行利息收入	(20,278)	(76,192)
待出售物業減值回撥	(86)	(420)
政府補貼(附註)	(8,010)	(83,510)
應收賬款虧損撥備	34	785
其他物業、設備及器材虧損撥備	<u>31,603</u>	<u>34,237</u>

附註：從香港特別行政區政府頒布的2019新型冠狀病毒防疫抗疫基金下「保就業」計劃及其他資助計劃獲得的補貼，於本年及以往年度內計入「其他收入」。

## 5. 稅項

綜合損益表所示的稅項：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本期稅項—香港利得稅		
本年度內計提	84,616	85,229
以往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(813)</u>	<u>182</u>
	83,803	85,411
本期稅項—香港以外稅項		
本年度內計提	<u>6,514</u>	<u>6,572</u>
	<u>90,317</u>	<u>91,983</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值變動	(171)	45
源自及撥回暫時性差異	<u>(3,040)</u>	<u>7,338</u>
	<u>(3,211)</u>	<u>7,383</u>
	<u>87,106</u>	<u>99,366</u>

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以16.5%(2020年：16.5%)的稅率計算，在利得稅兩級制下除該集團的合資格附屬公司外。

其附屬公司，首港幣2,000,000元的應課稅利潤按8.25%的稅率計算，餘下應課稅利潤按16.5%的稅率計算。該附屬公司的香港利得稅撥備以2020年基準計算。

海外稅項乃按照對本集團徵稅司法管轄區的適用稅率計算。

截至2021年12月31日止年度，應佔聯營公司的稅項港幣27,000元(2020年：港幣23,000元)已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

## 6. 股息

### (a) 本年度股息

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣20仙 (2020年：每股港幣22仙)	138,192	152,011
於報告期末後擬派末期股息每股港幣26仙 (2020年：每股港幣28仙)	<u>179,649</u>	<u>193,469</u>
	<u>317,841</u>	<u>345,480</u>

於報告期末後擬派末期股息並未在報告期末確認為負債。

## 6. 股息(續)

### (b) 本年度核准及支付的上一財政年度股息

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本年度核准及支付的上一財政年度末期股息 每股港幣28仙(2020年：每股港幣34仙)	<u>193,469</u>	<u>234,926</u>

## 7. 每股盈利

### (a) 基本及攤薄之每股盈利

截至2021年12月31日止年度，每股盈利港幣0.48元(2020年：港幣0.44元)之計算乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣329,958,000元(2020年：港幣301,899,000元)及在本年度內已發行之股數690,959,695股(2020年：690,959,695股)。

於本年度及上一年度不存在潛在股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利一樣。

### (b) 每股基礎盈利

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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	329,958	301,899
本年度內投資物業公允價值變動	112,143	152,016
本年度內投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響	(171)	45
出售物業淨收益	<u>(18,696)</u>	<u>—</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u>423,234</u>	<u>453,960</u>
每股基礎盈利	<u>港幣0.61</u>	<u>港幣0.66</u>

## 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12月31日及2020年12月31日進行重估。估價是由獨立測量師行一戴德梁行有限公司(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。投資物業於本年度之公允價值淨減少為港幣112,143,000元(2020年：公允價值淨減少港幣152,016,000元)。

### (b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)

本集團就營運店的使用訂立多份租賃協議，租約的初始期限通常為1至11年，並可選擇在重新協商所有條款後續租。租賃付款通常每年增加以反映市場租金。

截至2021年12月31日止年度，本集團確認使用權資產的增加港幣47,643,000元(2020年：港幣2,130,000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36,044,000元及港幣11,084,000元(2020年：港幣50,257,000元及港幣30,984,000元)。於報告期末，本集團使用權資產的賬面淨值為港幣64,449,000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。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12月31日止		
	固定付款 港幣千元	可變付款 港幣千元	2019新型 冠狀病毒 租金減免 港幣千元
營運店	<u>927</u>	<u>505</u>	<u>(10,384)</u>

  

	截至2020年12月31日止		
	固定付款 港幣千元	可變付款 港幣千元	2019新型 冠狀病毒 租金減免 港幣千元
營運店	<u>4,001</u>	<u>132</u>	<u>(14,274)</u>

本集團已提早採納《香港財務報告準則》第16號(修訂本)，並已就本集團收取的所有合資格租金減免應用可行權宜方法。

## 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(扣除呆賬撥備後)，其根據發票日期(或確認收入日期，以較早者為準)的賬齡分析如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
一個月內	18,740	14,635
一個月至兩個月	3,851	4,503
超過兩個月	<u>24,033</u>	<u>27,103</u>
應收賬款(扣除呆賬撥備後)	46,624	46,241
其他應收款項、訂金及預付款項	<u>118,637</u>	<u>129,343</u>
	<u>165,261</u>	<u>175,584</u>

## 9. 應收賬款及其他應收款項(續)

於2021年12月31日及2020年12月31日，除港幣8,686,000元(2020年：港幣9,365,000元)的款項預期於超過一年收回外，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7至60天內到期。欠款逾期超過60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，其根據發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
三個月內或要求時償還	15,374	2,356
三個月以上至六個月內償還	<u>9,571</u>	<u>30,918</u>
應付賬款	24,945	33,274
其他應付款項及應計費用	201,644	187,871
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(見附註(i))	72,622	72,475
應付聯營公司賬款(見附註(ii))	<u>4,278</u>	<u>4,289</u>
	<u><b>303,489</b></u>	<u><b>297,909</b></u>

附註：

(i) 應付附屬公司之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。

(ii) 應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。

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. 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12月1日或之後，僱員不可加入公積金計劃。

## 11. 僱員退休計劃(續)

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768,000元(2020年：港幣292,000元)，而於2021年12月31日，尚可動用之沒收供款為港幣零元(2020年12月31日：港幣534,000元)。

中華人民共和國(「中國」)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。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。



## 股東週年大會

本公司2022年股東週年大會將於2022年6月7日(星期二)中午12時正舉行。2022年股東週年大會的通告預期於2022年4月27日(星期三)在香港聯合交易所有限公司及本公司之網站刊登，並寄發給本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記日期

- (1) 為釐定有權出席2022年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由2022年6月1日(星期三)至2022年6月7日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席2022年股東週年大會並於會上投票，股東須於2022年5月31日(星期二)下午4時30分前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書(統稱「股份過戶文件」)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(「中央證券」)，辦理登記；及
- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由2022年6月13日(星期一)至2022年6月17日(星期五)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於2022年6月10日(星期五)下午4時30分前呈交股份過戶文件予中央證券，辦理登記。

## 股息派發日期

如蒙於2022年股東週年大會上通過，末期股息預期於2022年7月8日(星期五)派發予各股東。

## 僱員

於2021年12月31日，本集團全職僱員總人數1,138人，其中在香港聘用1,105人，在中華人民共和國聘用22人及在海外聘用11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12月31日止年度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《企業管治守則》所載之適用守則條文，惟本公司並無就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。李家誠博士於2014年6月12日調任為主席兼行政總裁。李博士自2006年8月1日起擔任行政總裁一職，對本集團及其業務具資深經驗及專門知識。董事局認為委任李博士擔當主席兼行政總裁的雙重角色，乃符合本公司之最佳利益，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12月31日止年度之財務業績，並與本集團稽核、風險管理及企業服務助理總監及獨立核數師討論本集團核數、內部監控、風險管理及財務報告等事宜。

## 畢馬威會計師事務所之工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至2021年12月31日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、以及其他附註解釋資料的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的

《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

## 購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司截至2021年12月31日止年度概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

## 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截至2021年12月31日止年度內遵守標準守則所規定的標準。

## 前瞻性陳述

本公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，2022年3月18日

於本公告日期，(i)本公司之執行董事為：李家誠博士、鄧日燊先生、林高演博士、何厚鏘先生及劉壬泉先生；(ii)本公司之非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；(iii)本公司之獨立非執行董事為：冼為堅博士、胡經昌先生、鍾瑞明博士、楊秉樑先生、梁祥彪先生及歐肇基先生。