


年報

2021

美麗華酒店企業有限公司

股份代號 71

A decorative graphic element consisting of several overlapping, wavy, horizontal bands in shades of light green and beige, creating a layered, organic effect across the lower half of the page.

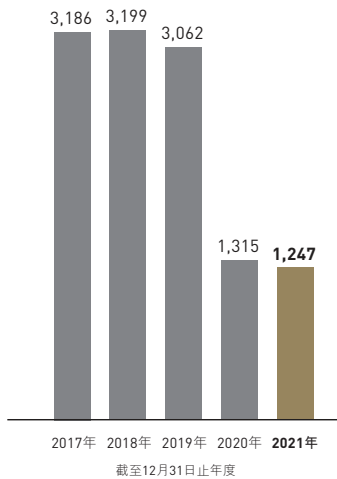
目錄

002	財務摘要
004	主席兼行政總裁報告
009	管理層討論及分析
025	獎項
027	環境、社會及管治報告
049	董事資料
053	高層管理人員資料
055	企業管治報告
075	主要風險
077	董事局報告
102	獨立核數師報告
107	綜合損益表
108	綜合損益及其他全面收益表
109	綜合財務狀況表
111	綜合權益變動表
113	綜合現金流量表
116	財務報表附註
176	集團五年財政概要
177	集團物業
179	股東週年大會通告
184	公司資料

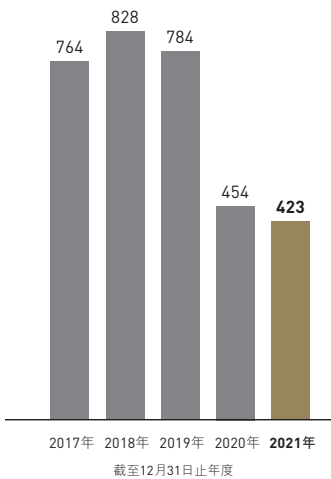


綜合收入

港幣百萬元

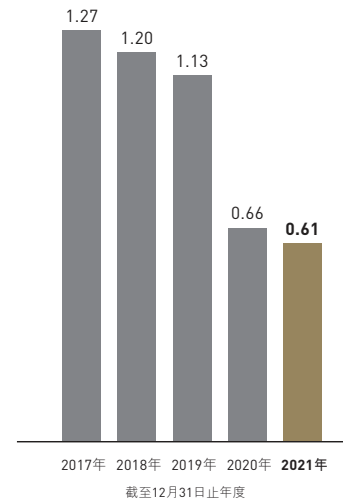
本公司股東
應佔基礎溢利

港幣百萬元



每股基礎盈利

港幣元



截至12月31日止年度

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
--	----------------	----------------

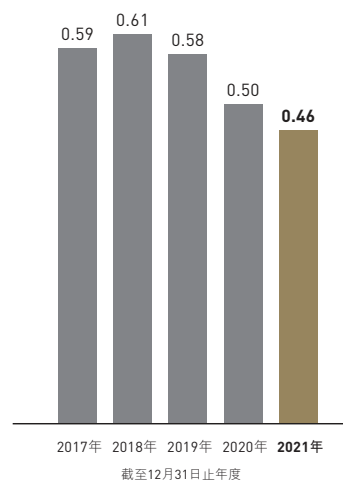
收入

收租業務	814	819
酒店及服務式公寓業務	286	202
餐飲業務	133	120
旅遊業務	14	174
綜合收入	1,247	1,315
本公司股東應佔溢利	330	302
本公司股東應佔基礎溢利 (附註)	423	454

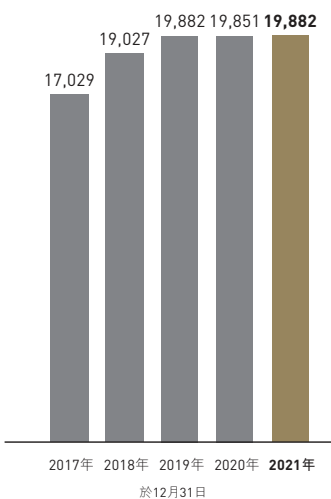
附註：股東應佔基礎溢利及每股基礎盈利不包括投資物業重新估值變動的除稅後影響及其他非經常性項目如出售物業淨收益。

每股股息

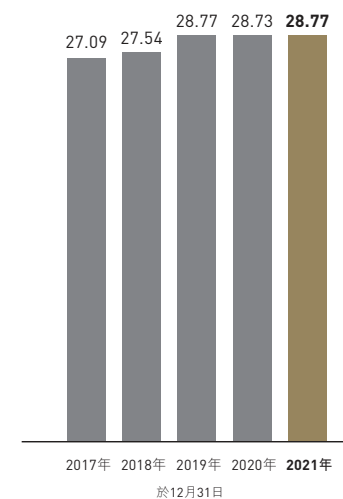
港幣元

本公司股東
應佔綜合資產淨值

港幣百萬元

每股本公司股東
應佔綜合資產淨值

港幣元



截至12月31日止年度

	2021年 港幣元	2020年 港幣元
每股盈利	0.48	0.44
每股基礎盈利 (附註)	0.61	0.66
每股股息	0.46	0.50

於12月31日

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
本公司股東應佔綜合資產淨值	19,882	19,851
	港幣元	港幣元
每股本公司股東應佔綜合資產淨值	28.77	28.73

附註：本公司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。



穩中求進 昂揚以對

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。



主席兼行政總裁報告

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





匠心打造 每個非凡體驗

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。



酒店及服務式公寓業務

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「Wonderful 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。





別樹一格 引領型格潮流

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%。



收租業務

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。





味歷經典 交織多重滋味

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。





餐飲業務

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。





踴足以待 旅遊新氣象

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。



競業務實 以慎為鍵

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。





塑造典範 追求卓越

美麗華集團

- (IADA)香港中文大學商學院
商業可持續發展中心首屆大中華區酒店
可持續發展指數首十名企業
- SocietyNext Foundation 2021年度
ESG Care Prize
- 聖雅各福群會FOOD-CO 2019-2021
「惜食·共享合作伙伴金獎」
- 2021年度ARC Awards
「傳統年報」至尊大獎
得獎項目:2020 財政年度年報
- 第27屆年度傳訊大獎
「市場營銷/ 推廣：年曆」傑出獎
得獎項目: 2021 美麗華集團年曆
- 香港社會服務聯會連續15年或以上
「商界展關懷」標誌
- 僱員再培訓局「ERB人才企業嘉許計劃」
- 勞工處「『友』『家』好僱主」

酒店及服務式公寓業務

問月酒店

- TripAdvisor 2021年度旅行者之選大獎
「旅行者之選」
- Hotels.com 2021年度
「旅客最喜愛住宿」

The Mira Hong Kong

- TripAdvisor 2021年度旅行者之選大獎
「旅行者之選」
- Tripexpert 2021年度
「Experts' Choice Award」
- 世界旅遊大獎2021年度
「香港最佳生活時尚酒店」
- World Spa Awards 2021年度
「香港最佳酒店水療」
- 《婚禮雜誌》婚禮雜誌大賞2021
「人氣場地佈置·最佳意念」

- 《婚禮雜誌》婚禮雜誌大賞2021
「人星級婚宴(酒店)·最佳主題婚宴場地」

國金軒 (The Mira Hong Kong)

- 《米芝蓮指南香港澳門 2021》
米芝蓮餐盤推薦餐廳
- 《U Magazine》我最喜愛食肆選舉2021
「我最喜愛酒店廣東菜館」

WHISK (The Mira Hong Kong)

- 《米芝蓮指南香港澳門2021》
米芝蓮餐盤推薦餐廳
- 《U Magazine》我最喜愛食肆選舉2021
「我最喜愛西菜館」

收租業務

美麗華廣場一期, 二期及A座

- 《香港經濟日報》我最喜愛商場大獎
2020/2021「全港10大我最喜愛商場」
- 《香港經濟日報》我最喜愛商場大獎
2020/2021「全港10大我最喜愛商場」
得獎項目:「SANTA CLAWS」聖誕恐龍派對
- Astrid Awards 2021
「特別項目, 假日活動 - 銀獎」
得獎項目:「SANTA CLAWS」聖誕恐龍派對

餐飲業務

國金軒(中環)

- Best of the Best MASTERCHEF 2021年度
「推介餐廳」
- 《生活易》新婚生活易大賞2021年度
「新人至愛酒樓婚宴 - 港島西區」

翠亨邨(尖沙咀)

- 《米芝蓮指南香港澳門2021》
米芝蓮餐盤推薦餐廳
- Best of the Best MASTERCHEF 2021年度
「推介餐廳」



不遺餘力 促進可持續發展

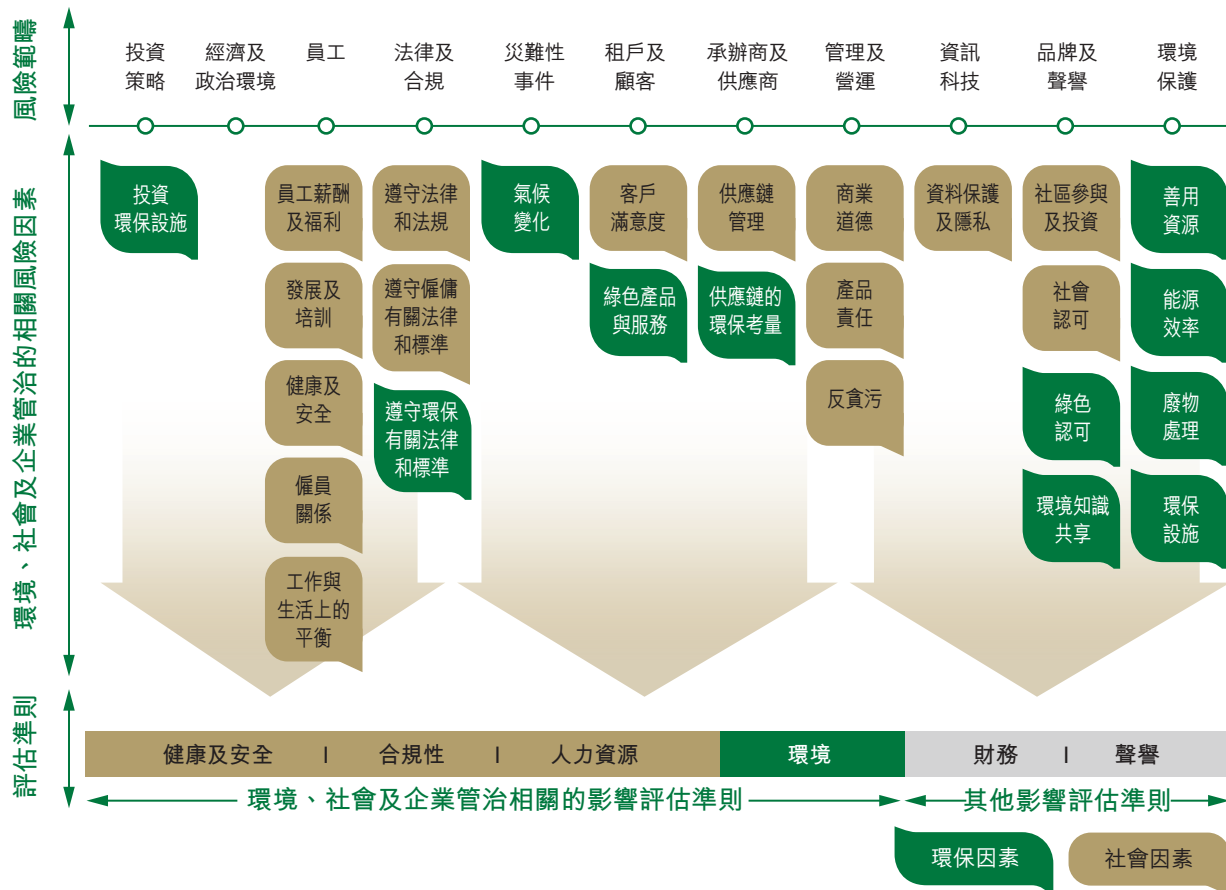
環境、社會及管治報告

美麗華集團相信可持續發展的業務不僅為投資者提供財務回報，更可為持份者及社區提供可持續增長。本集團透過積極參與有關環境，社會和民生的活動，持續履行作為負責任企業之公民承諾。

我們的管治

公司董事局（「董事局」）負責集團整體之環境、社會及管治策略及報告，包括評估及釐定有關環境、社會及管治的風險，並確保集團已設有合適和有效的風險管理及內部監控系統。

如下圖所示，有關環境、社會及管治風險的分析評估，例如合規性、健康與安全、人力資源和環境等，已融入集團的風險管理系統中，當中包括風險辨識、風險分析及評估、風險回應、監控及程序檢討。而環境、社會及管治的整體績效及其相關的風險評估結果，需最少向董事局作年度報告，以確保集團於環境、社會及管治的整體策略和目標得以實現。有關風險管理系統之詳細內容，請參閱第62至71頁的「風險管理及內部監管」。



匯報範圍及原則

我們細心考慮各業務營運之持份者，包括租戶、顧客、客人、員工、承辦商和供應商以及媒體的意見，並透過自我評估及重要性評估進行檢視及分析，把所有重要的議題涵蓋於本環境、社會及管治報告中。報告主要針對在香港營運的業務，佔集團整體業務收入約95%¹，並概述集團在截至2021年12月31日止期間，對環境、員工、供應鏈、產品、健康及安全、社區、反腐敗及企業管治所作出的努力。本報告參照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》所載的規定而撰寫。我們遵循「重要性」²、「量化」³、「平衡」和「一致性」⁴之匯報原則作為編制此報告之基礎，以確保能為持份者就集團於環境、社會及管治的表現提供平衡且具意義的匯報。

¹ 根據集團2021年的年度收入計算

² 各環境、社會及企業管治議題之重要性是根據各持份者參與的重要性評估結果所得，並由董事局評定。詳情請參閱第29頁

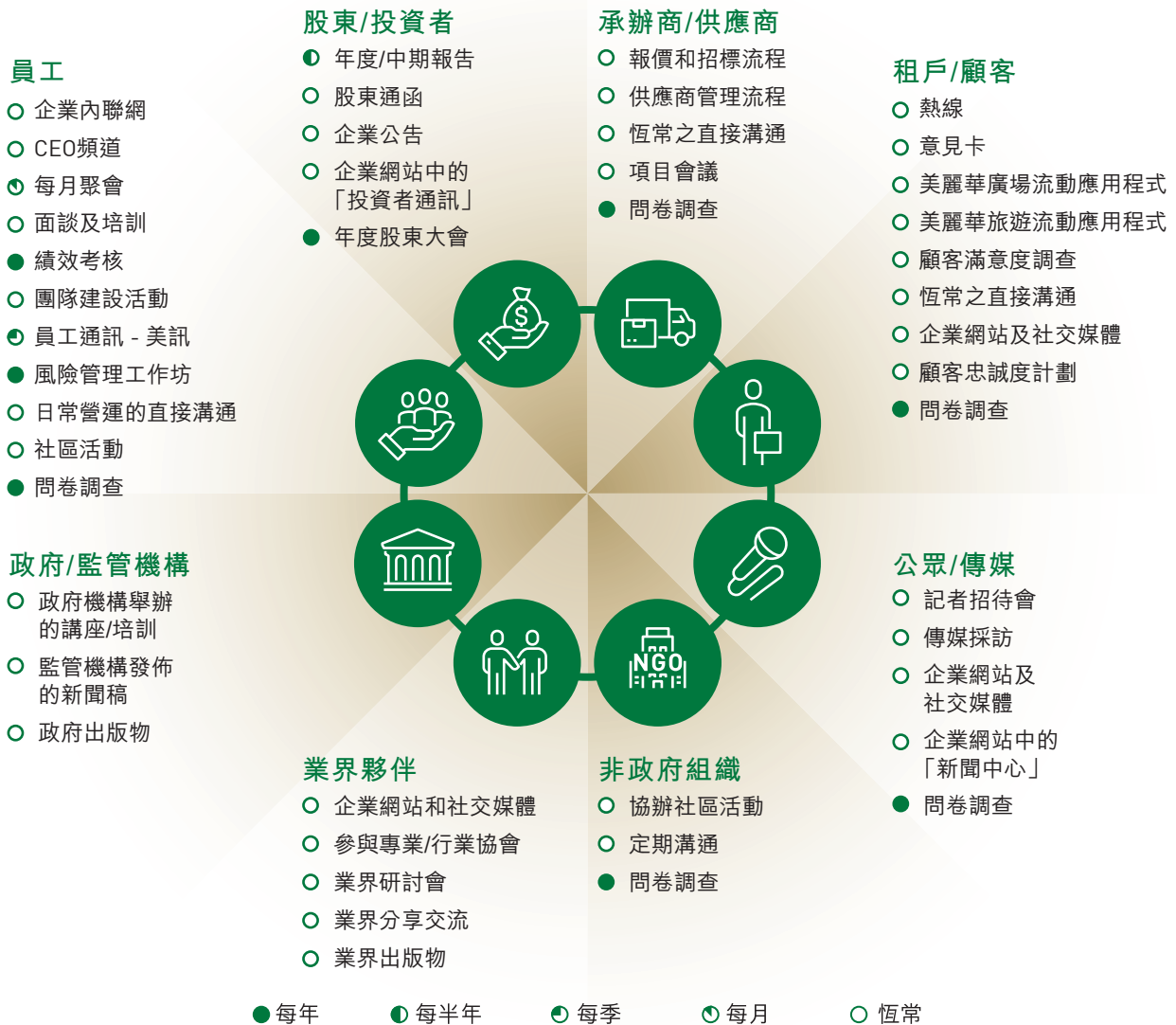
³ 報告中設計了一系列定量指標以便作績效評估及比較，並披露各項有關計算排放及能源消耗所用之標準、方法、假設及轉換因子之參考資料

⁴ 除非另有明確說明，本報告採用的編制方法與去年一致

持份者參與

集團透過不同渠道持續與持份者溝通並收集其意見。本年度，我們繼續就環境、社會及企業管治相關議題邀請不同界別的持份者進行問卷調查，最終共收得234份問卷。該調查有助集團瞭解持份者的關注和期望，更為集團和持份者努力追求環境、社會及企業管治相關的共同目標提供指引。

我們透過多個不同渠道與持份者保持緊密聯繫，各持份者組別的相關溝通渠道呈列如下：

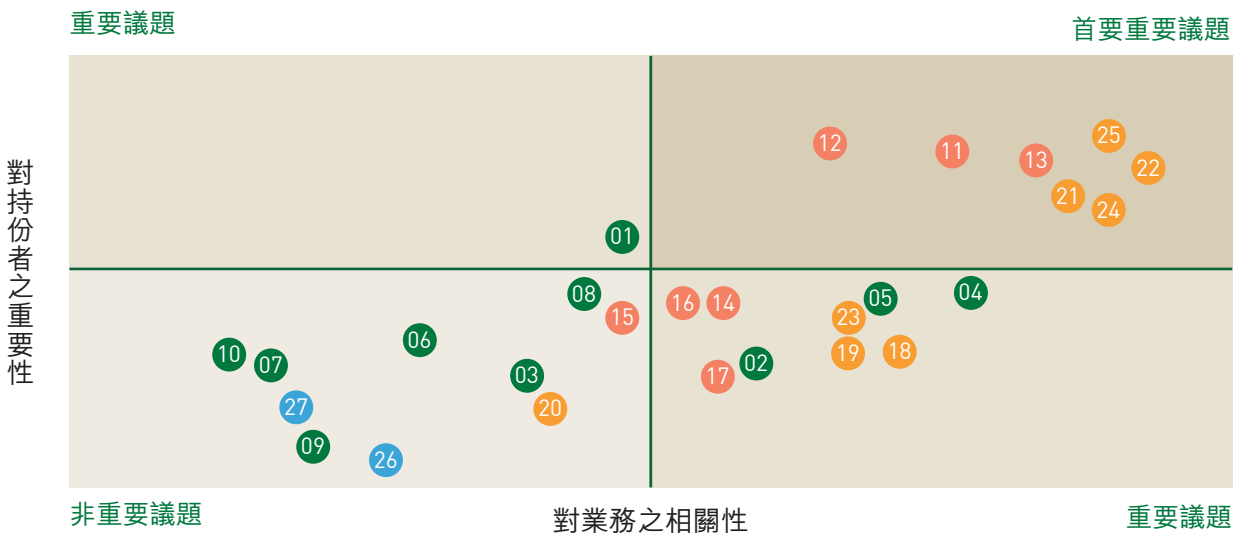


重要性評估

為辨識與集團相關的環境、社會及企業管治之重要議題，我們廣邀各持份者參與本年度的「持份者參與調查」。集團充分參考上市規則要求，並考慮環境、社會及企業管治議題與集團的相關性以及行業基準後，篩選出一系列與環境、社會及企業管治相關的調查議題。我們邀請集團管理層為集團業務與各議題的相關性進行評估，之後邀請持份者對各環境、社會及企業管治議題的重要性作評估。

以下的重要性矩陣顯示了本年度從持份者收集的234份問卷之調查結果。集團共識別出17項重要議題，其為集團的業務發展規劃及營運策略提供了方向。各相關議題所涉及之相應活動將闡述於以下相應部分。

重要性矩陣



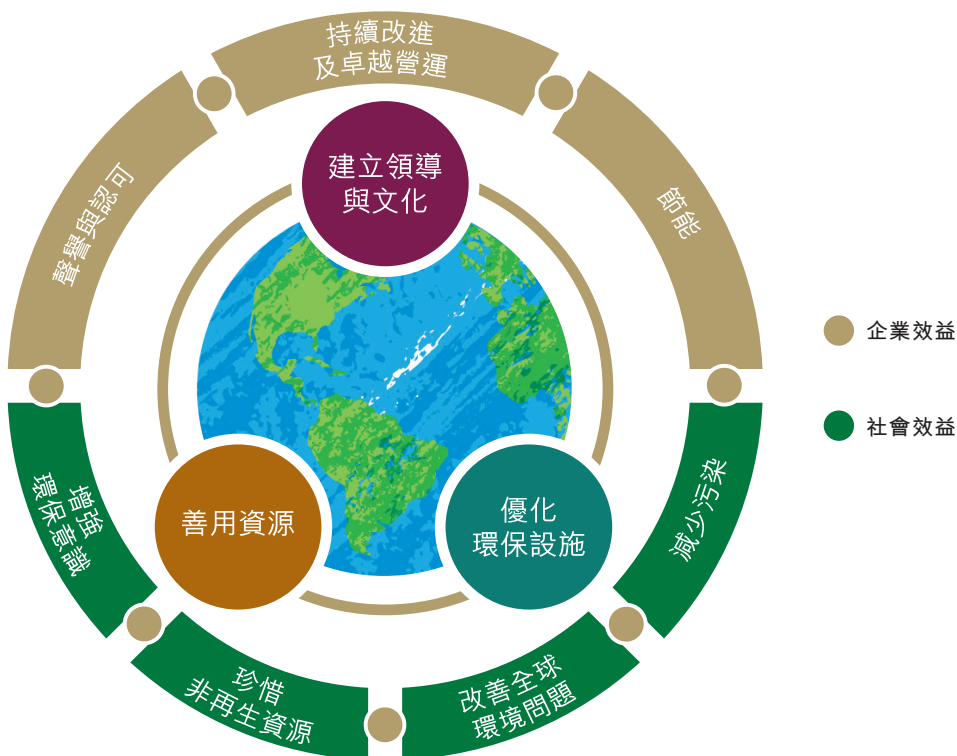
我們的環境

<p>重要議題</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 於業務營運中減少浪費及廢物回收 2. 減少及回收廚餘 4. 能源效率 5. 有效用水
--------------------	--

集團一向重視環保的重要性，並就各項對環境有可能產生影響的業務營運進行自我評估，致力採取全面性的環保方案。自我評估內容包括評定有關溫室氣體排放和水排污、包裝材料、有害及無害廢物等之數量及重要性，以至與氣候變化相關之問題。評估結果顯示，本集團的業務經營與排放有害物質並無直接聯繫，唯在營運中會間接排放溫室氣體及空氣污染物。我們的自我評估與重要性評估的結果一致，顯示能源效率，包括電能、水及管理無害廢物等，均為集團關注環境保護的重點。此外，在日常業務營運中使用和回收的材料，例如食用油、紙張及塑膠瓶等均受到嚴格監控。我們亦已於風險管理流程中考慮與氣候變化相關的議題，當中並無相關的重大問題可能對集團運作造成嚴重影響，此亦與我們的重要性評估結果一致。集團會持續關注各環保措施以減少能源消耗及浪費，並對氣候變化相關議題保持關注。

綠色環保方案

我們的綠色環保方案包括「建立領導與文化」、「優化環保設施」，並將其環保文化和設施融合於業務營運中，以達至「善用資源」。集團透過此方案，不僅加強個人健康意識，更可提高集團績效，及有助建設綠色社區。下圖說明了集團綠色環保方案的目標，這些目標為集團各項環保活動之探索、設計、實施和參與奠定了有效之方向。





(II) 建立領導與文化

環境政策

我們的環境政策於2016年經由董事局審批，並適用於業務營運的每個環節和階段，亦同時應用於本集團員工及供應鏈上。我們在決策過程中會充分考慮環境因素，積極地在業務營運中實施有效的環保計劃，並致力成為業界先驅。本集團會持續提升環保效益，並遵守有關環保法例和標準。截至2021年12月31日止期間，並無發現任何不遵守有關對集團造成重大影響的環保法例及規例如《空氣污染管制條例》、《水污染管制條例》、《廢物處置條例》、《有毒化學品管制條例》等之違規個案。

環境委員會

本集團在物業資產管理部成立兩個專責小組，分別為「綠色管理小組」及「能源管理小組」，成員包括與環境及能源管理相關的合資格專業人士。他們定期舉行會議，旨在提高環境績效，加強集團的綠色實踐，提高營運效率和減少集團業務營運對環境的影響。

加強僱員節能參與

除了建立環保文化，集團亦旨在提高僱員的環保意識並承諾履行綠色實踐。環保培訓是僱員入職培訓計劃的其中一環。我們鼓勵員工在履行職責同時亦實踐節能措施，並探索創新的節能構思。此外，我們在辦公室張貼告示，提醒員工在離開辦公室時關閉空調、照明、個人電腦及其他電器。我們亦透過不同渠道，如員工通訊——「美訊」、綠色工作坊及環保活動等，與員工分享我們的環保體驗、提示和成就，以推廣並啟發員工活出綠色生活。

(III) 優化環保設施及善用資源

能源效率

根據我們的自我評估結果，集團的間接溫室氣體排放主要來自旗下物業及酒店業務提供的空調和照明系統所產生的電力消耗。其餘為酒店及餐飲業務中煮食時燃燒煤氣，以及在旅遊業務中運輸服務所消耗燃料而釋放的少量溫室氣體。近年，集團積極投資綠色設施及致力推廣有關綠色環保方案，旨在提高能源效益及減少溫室氣體排放。有關項目概述如下：

電能

冷氣機組

美麗華廣場1期及美麗華廣場A座的冷氣機組改造項目於2012年開始。此項目將舊有風冷式冷氣機組更換為更節能、更有效益的中央水冷式冷氣機組和風冷式無油冷氣機組，並配備變頻器以供應空調。與2012年相比，項目於2021年度為集團大幅節省38.8%用電量。另外，自2015年起，我們於旗下物業安裝更具環保效益的R410A分體式冷氣機，以符合機電工程署的建築物能源效益要求。

照明系統

集團另一電力消耗主要來自旗下物業及餐廳之照明系統。自2012年起，集團開始實施節能建議，為美麗華廣場A座及美麗華廣場1期部分公眾地方之照明系統更換LED燈，照明系統更新已逐步實施並融合於物業資產優化項目內。而商場地面的運動區及地下停車場的照明系統亦已於2017年完成優化。與2012年相比，整個項目於2021年度為集團節省3%用電量。

其他節能用電之優化項目

美麗華廣場1期於2015年為部分自動扶手電梯安裝了變頻式流量調控器，以減少在加速和減速過程中的電流消耗。此外，廣場亦於外牆安裝了兩個LED透光電視幕牆，用作銷售推廣活動，該電視幕牆可讓自然光滲進廣場內，大大降低照明系統之用電量。集團亦於2019年為美麗華廣場1期及美麗華廣場A座的空調系統更換部分鮮風櫃，新的鮮風櫃會根據檢測到的二氧化碳水平調節抽風，能在節能的同時優化室內空氣質素。

智用設施

除了優化在主要業務營運中的環保設施硬件外，集團認為智用設施可進一步提升環保效益。我們已簽署了《節約章》，承諾將公眾地方的溫度維持在24℃至26℃，並在非繁忙時間關掉部分升降機。當室外溫度低於13℃時，問月酒店會停止其冷氣機組運作。我們在酒店走廊和後勤區域均裝置動態感應器，亦設置定時器控制室外標誌燈，與此同時履行我們在《戶外燈光約章》中減少光滋擾和能源浪費的承諾。

節能效益指標

由於電力消耗是本集團間接溫室氣體排放的主要源頭，就此我們建立了關鍵績效指標和能源監控系統以監察節能效益。已實施的優化節能效益總結如下：

安裝和措施	實施年份	節能目標 (千瓦時) (年期)	2021能源 節省量 (千瓦時)	自實施以來 達到目標的 百分比
優化冷水機組計劃				
a 中央水冷式冷水機組(美麗華廣場1期及A座)	2015	23.95百萬(5年)	8.37百萬	237.52%
b 中央風冷式冷水機組(美麗華廣場1期)	2015	5.15百萬(5年)	1.03百萬	137.52%
優化照明機組計劃				
c 7W MR16 LED 燈膽替換50W MR16 石英燈膽 (美麗華廣場A座)	2016	867,600(5年)	173,520	111.67%
d 減除50W石英燈、1200mm及600mm T5裝飾光 管及1200mm燈盤T8光管(美麗華廣場A座)	2016	592,200(5年)	118,440	111.67%
e 優化項目照明系統第1及2期(美麗華廣場1期)	2014/2015	992,000(5年)	198,400	134.80%
f 優化項目照明系統第3期(美麗華廣場1期)	2017	127,300(5年)	25,460	88.33%
g 優化項目照明系統(美麗華廣場停車場)	2017	243,400(5年)	48,680	100.00%
h 優化項目照明系統(美麗華廣場1期運動地帶)	2017	865,800(5年)	173,160	91.67%
優化其他計劃				
i 安裝LED TV螢幕(美麗華廣場1期)	2015/2016	111,600(5年)	22,320	121.67%
j 變頻式流量調控扶手電動樓梯 (美麗華廣場1期)	2012	96,000(5年)	19,200	181.67%

煤氣

為了更有效地使用煤氣，集團餐飲業務選用節能廚房設備，如高效節能蒸鍋旨在節省煤氣和水的消耗。此外，我們亦定期為主要煤氣消耗設施如鍋爐機組等進行深層清潔，以保持其能源效率。

車輛使用

集團的旅遊業務經營5輛載客車輛⁵。為避免不必要的車輛使用而造成額外的燃料消耗，集團已訂立有關控制機制以確保轎車僅用於商業用途。集團亦鼓勵員工使用公共交通工具。同時，集團旗下酒店更為客人提供豪華電動轎車服務，為客人提供一個環保旅遊新體驗。此外，為改善路邊空氣質素及減少溫室氣體排放，美麗華廣場已安裝多個電動車充電站。

能源消耗

隨著各項節能計劃的實施及綠色設施的智能化推廣，2021年電力消耗時所排放的溫室氣體排放量為14,189噸，而其他少量排放如燃氣、柴油及無鉛汽油消耗量為5,229噸。各能源消耗及溫室氣體排放量明細如下：

A. 香港業務之能源消耗

	總計	收租業務	酒店及服務式 公寓業務	餐飲業務	旅遊業務
能源消耗⁶ (百萬瓦時)					
燃氣 (煤氣及石油氣)	11,610	不適用	7,708	3,902	不適用
密度	9,848 千瓦時/ 百萬港幣收入	不適用	63.50 千瓦時/ 住客晚數	11.48 千瓦時/ 顧客	不適用
柴油	51.37	5.87	不適用	不適用	45.50
無鉛汽油	32.22	不適用	不適用	不適用	32.22
密度	70.9 千瓦時/ 百萬港幣收入	0.005 千瓦時/ 平方米	不適用	不適用	15,544 千瓦時/ 車輛
電力	34,405	16,830	14,387	2,909	179
密度	29,098 千瓦時/ 百萬港幣收入	14.29 千瓦時/ 平方米	118.52 千瓦時/ 住客晚數	8.56 千瓦時/ 顧客	8.85 千瓦時/ 平方米

B. 香港業務之溫室氣體排放⁷

	總計	收租業務	酒店及服務式 公寓業務	餐飲業務	旅遊業務
直接排放⁸					
排放 (噸)	4,714	1,575	2,371	747	20.66
間接排放⁹					
排放 (噸)	14,704	6,227	6,412	1,949	116.4
總排放					
排放 (噸)	19,418	7,802	8,783	2,696	137.1
密度	16,470 公斤/ 百萬港幣收入	6.62 公斤/ 平方米	72.35 公斤/ 住客晚數	7.93 公斤/ 顧客	6.78 公斤/ 平方米

⁵ 不包含非由集團管理的已出租車輛

⁶ 各種燃料之能源消耗是參考香港中華煤氣有限公司及香港機電工程署提供的轉換因子和美國能源信息管理局提供的能源轉換工具而計算所得

⁷ 計算溫室氣體排放量時採用之量化方法及排放因子是按照《香港建築物（商業、住宅或公共用途）溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》（2010年），以及中華電力有限公司、香港電燈有限公司和香港中華煤氣有限公司2020年之可持續發展報告

⁸ 直接溫室氣體排放來源包括在營運中使用的後備發電機、製冷劑、鍋爐、炊具、車輛所造成的排放，以及作抵消排放的新種植樹木

⁹ 間接溫室氣體排放來源包括營運中使用的電和煤氣

有效用水

另一個關注的環保項目是有效地用水。為了有效益地減低業務營運中的用水量，我們於不同業務營運中應用節水設備。美麗華廣場內大部份公眾洗手間的洗手盆及尿兜均設有自動感應水龍頭，坐廁亦採用雙制式沖水裝置，以盡量減少用水。酒店的淋浴設施亦已安裝曝氣器，以減少酒店客房的水流量。此外，我們在美麗華廣場停車場之地庫安置了1,000公升儲水缸，以收集消防系統的棄置水作清潔之用。集團於業務營運當中並沒有求取適用水源方面的問題。

香港業務之用水量

	總計	收租業務	酒店及服務式公寓業務	餐飲業務	旅遊業務
用水量(立方米)	442,681	81,640	296,486	64,555	不適用 ¹⁰
密度	375.49 立方米/ 百萬港幣收入	0.069 立方米/ 平方尺	2.442 立方米/ 住客晚數	0.190 立方米/ 顧客	不適用

日常營運中減排及廢物回收

綠色實踐減少排放

集團在各業務及後勤運作中均實踐環保採購，以減輕環境負擔。因此，探索綠色和可持續產品為我們於供應商遴選程序中的目標之一，例如，我們採用環保大豆油墨、PEFC森林認證的紙張、環保清潔化學品、採購來自綠色魚類養殖場的可持續海產，並於商場裝飾中採用FSC認證的材料。

為了減少紙張的消耗，我們亦盡量利用互聯網技術，以倡導無紙化營運模式，當中包括我們的日常採購及招標程序，此外亦預設了雙面黑白打印。今年，我們更進一步推動顧客購物時節約包裝用紙，並推出首個年糕免盒計劃，鼓勵顧客在領取年糕時免盒，以換取小禮物。

此外，我們還實施了一系列計劃以減少使用一次性塑膠製品。除了於旗下餐廳採用紙飲管外，我們亦採用非膠面印製之外賣紙袋，以及由竹漿、甘蔗渣等可降解物料製成的環保外賣餐盒及餐具，為顧客提供綠色外賣體驗。此外，為了減少派發塑膠傘袋，我們的商場於雨天時設置環保雨傘除水機，並鋪設地氈和放置地面吹風機以防止地面濕滑。我們的努力深受認可，並於綠領行動舉辦的「減少使用/派發雨傘膠袋」審核認證計劃中獲得金獎。

廢物回收

此外，我們亦建立了一個全面的回收計劃，當中涵蓋我們業務營運中產生的各類廢物。我們過去一直持續進行紙張、塑膠瓶、鋁罐、玻璃瓶及樽裝清潔用品回收活動，集團於美麗華廣場A座、美麗華廣場1、2期以及The Mira Hong Kong酒店均設置多個回收點，提供設施以收集及妥善處置可再用物料。一如以往，集團今年亦有參與環境保護署的「聖誕樹回收服務」及「桃花回收服務」計劃。此外，集團亦委派認可的電器廢料回收商妥善處理營運中產生的電子廢物，而這項回收服務更於2020年初進一步推廣至美麗華廣場A座、美麗華廣場1、2期的租戶，以促進妥善處理電子廢物及轉廢為材。今年，美麗華廣場更在環境保護署舉辦的「工商業廢物源頭分類獎勵計劃」中榮獲「鑽石獎」，進一步肯定了我們在廢物回收方面的表現。

食用油

為促進可持續發展的承諾，我們委派具有國際可持續性和碳認證的承辦商處理酒店及餐廳每日棄置的食用油。承辦商通過回收廢棄食用油，製成可再生能源——生物柴油。作為一間履行公民責任的企業，我們積極鼓勵旗下食肆租戶參與此回收計劃。集團於2021年期間，共收集約17,806升的棄置食用油。

¹⁰ 集團旅遊業務於香港租用辦公地方作日常營運，用水量不多，而且由物業管理處控制供水，因此未能提供用水量數據

廚餘處理

為響應政府減廢目標，美麗華廣場1期設置兩台廚餘處理機以分解由食肆租戶和員工飯堂收集所得的有機廚餘。廚餘處理機利用生物處理技術，將已作源頭分類的廚餘循環再造，轉化成含營養物質的水以作液態肥料使用。集團於2021年期間，共處理了211,350公斤的有機廚餘。

香港業務於2021年的回收統計數字概述如下：



於2021年內，《都市固體廢物收費計劃》已在立法會獲得通過，政府就計劃設置18個月的準備期，隨後才擬定實際落實時間。根據我們的初步分析，估計相關計劃對我們業務營運的成本影響有限，我們將繼續密切關注該計劃之發展以確保全面合規。與此同時，我們亦會進一步探索不同方案以減少營運中產生的廢物，以減輕對環境的影響。

綠色認證

集團在過去環保方面的努力得到了各專業單位和政府機構的高度肯定。美麗華廣場A座、美麗華廣場1期以及The Mira Hong Kong已通過ISO14001認證，該認證確認集團成功落實環境管理體系，並要求對產品和服務進行環保考量。近年，美麗華集團榮獲多項綠色節能獎項及認證，當中包括由環境保護署、綠色促進會、香港品質保證局、中華電力有限公司、香港優質標誌局、香港工業總會、香港設施管理學會、英國特許建築工程師學會和地球之友等頒發的獎項。繼2017年於MORS集團舉辦的亞洲卓越企業及可持續發展獎評選中榮獲「Top Green Companies in Asia」獎項後，集團於本年度再下一城，並在「創新ESG獎項系列」中獲 SocietyNext 頒發「ESG Care Prize 2021」，亦於香港中文大學商學院發佈的「第一屆大中華區酒店可持續發展指數」中獲得前十的名次，進一步肯定了我們為領建一個可持續發展的未來所作的努力和貢獻。

我們的員工

首要重要議題	<ul style="list-style-type: none"> 11. 員工薪酬福利 12. 工作與生活上的平衡 13. 職業健康及安全
重要議題	<ul style="list-style-type: none"> 14. 培訓及發展 16. 反歧視、平等機會和員工多元化 17. 防止童工及強制勞工

本集團一向視僱員為最寶貴的資產，致力為所有員工提供安全、健康、平等機會及非歧視性的工作環境。我們是「平等機會僱主」；我們珍重盡忠職守和互敬互助，時刻推動及強化團隊精神，鼓勵員工以肩負己責及專業態度投入工作，以達成集團的使命、願景和業務策略。集團採納平等薪酬政策，並為各級員工提供持續學習的環境及機會，協助其工作發展及提升生產力。在2021年內，並無發現任何對集團造成重大影響的有關僱傭、僱員補償、職業安全及健康、最低工資以及反歧視的法例及條例之違規個案。

(I) 就業及薪酬福利

本集團為員工提供具競爭力的薪酬待遇及福利，當中包括醫療及人壽保險、牙科保健、有薪婚假、產假及侍產假、免費膳食、體育及康樂設施等。集團會定期檢討其薪酬福利政策，確保符合最新的法例要求，並與同行慣例看齊及根據不時轉變的市場環境釐定員工薪酬水平。

我們就勞工法例之相關要求建立嚴格的合規控制，當中包括防止使用童工和強制勞工，並要求我們的供應商遵守有關要求。就此，我們在招聘過程中檢查每位應徵者的身份及進行資歷查核，並於簽訂僱傭合約前向應徵者明確說明員工薪酬和福利。集團已訂立一套清晰明確的人力資源政策和程序。集團的內部稽核亦會定期審查相關之監控措施，並提供改善建議，若發現任何缺漏，集團將立即採取糾正。

集團重視員工，並榮獲由香港社會服務聯會頒發的「15年Plus商界展關懷」標誌、勞工處頒發的「好僱主約章」，以及強積金計劃管理局頒發的「積金好僱主」。

(II) 反歧視、平等機會與多元化

本集團的員工在視野、技能、經驗和知識上擁有多元化專長，這有利集團應付現今營商環境的各種問題。在甄選職位候選人時，奉行董事局多元化政策，考慮一籃子多元化範疇，包括（但不局限於）性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識和服務任期；本集團在招聘、晉升及其他僱傭事宜上，均奉行平等機會及非歧視原則。為保障我們的員工免受不公平、歧視待遇、性騷擾或其他傷害，集團已建立申訴政策及舉報渠道，以確保任何申訴如不公平待遇、歧視或性騷擾等能及時妥善處理。

截至2021年12月31日香港員工統計數字

A. 按業務單位劃分各性別、年齡、僱傭類型及員工組別之數目

	總計	總部	收租業務	酒店及服務式 公寓業務	餐飲業務	旅遊業務
員工數目	1,105	148	109	441	204	203
性別						
男性	642	61	82	248	133	118
女性	463	87	27	193	71	85
年齡						
30歲以下	128	27	6	58	18	19
30至50歲	566	80	62	209	87	128
50歲以上	411	41	41	174	99	56
僱傭類型						
全職	1,105	148	109	441	204	203
兼職	0	0	0	0	0	0
員工組別						
高級經理/行政人員	35	20	4	6	1	4
中層經理	166	49	16	56	20	25
主任級及普通職員	904	79	89	379	183	174

B. 按性別及年齡劃分各員工組別之數目及流失比率

	總計	性別		年齡		
		男性	女性	30歲以下	30至50歲	50歲以上
高級經理/行政人員	35	24	11	0	15	20
中層經理	166	96	70	0	106	60
主任級及普通職員	904	522	382	128	445	331
總計	1,105	642	463	128	566	411
流失比率	25.7%	22.0%	30.5%	50.0%	22.4%	21.3%

(III) 職業健康及安全

集團一直以員工的健康和安全為首要考慮事項。集團設立多個衛生和健康安全小組，以促進員工之衛生及職業安全意識。集團亦鼓勵員工參加職業健康安全及急救課程，截至2021年12月，集團共有28名不同崗位之員工獲得有效的急救證書。集團已按法例要求，在不同的工作地點提供急救設施，並由我們的衛生和安全小組定期檢查。此外，集團亦制定了預防和處理工傷的標準營運程序，並將其傳達給有關員工。在報告年度內，共有42宗工傷事故，合共1,125個工作天之損失；而在過往三年中並無嚴重或致命意外發生。

我們致力為員工提供安全可靠的工作環境，並通過改善我們的工作流程、設施、器材和系統以減低工傷事故。我們在酒店、食品廠及餐飲業務中，為員工提供或資助了適當的個人防護裝備，如防刀割手套和防滑鞋等，而廚房亦鋪設了防滑膠，以及使用防滑地面消毒劑，以防止意外發生。此外，集團亦建立了內部溝通渠道，旨在報告有關衛生及安全的不合格事宜以及與員工分享有關衛生及安全之資訊。同時，就任何工傷事故，相關人員亦會立即調查其發生原因並作出糾正，以避免意外再度發生。

與員工齊心抗疫

我們積極配合政府的疫情防控策略，全力保護我們的員工。年內，我們推出「疫苗接種推動計劃」以鼓勵我們的員工接種疫苗防禦病毒。就此，我們邀請了香港中文大學醫學院教授主講了數場講座，向員工分享有關新型冠狀病毒及其疫苗的醫學知識和資訊。此外，集團亦設立特別針假，讓所有合資格員工每接種1劑疫苗後可獲兩天有薪假期作充份休息，並向所有已接種疫苗的員工派發特別獎金以示支持。在我們的積極推動下，集團整體接種率於2021年內達88%。此外，我們亦繼續採取一系列預防措施，包括定期更新健康建議予員工、提供足夠的個人防護設備、定期進行工作場所消毒、實施工作地點分組措施以及在員工食堂制定社交距離控制等等。



(IV) 員工培訓及發展

本集團為員工提供一個覆蓋全面的學習及發展藍圖，包括提供內部及其他機構舉辦之培訓課程，例如專業及技術技能、業務知識、客戶服務、綠色實踐及新法規和條例的要求等，以協助僱員提升在集團內的職業成就。集團亦為員工提供培訓資助，旨在鼓勵員工繼續進修。年內，為應對新型冠狀病毒疫情，集團亦根據不同的工作性質向員工提供了一系列衛生培訓，以提高其個人衛生意識，同時加強業務營運中的衛生措施。而為降低傳播風險，我們亦盡量採用非面授型式進行培訓，如提供自學素材、培訓視頻、線上測試等。

2021年香港員工的培訓統計

A. 按性別及員工組別劃分之受訓員工比率、人次及時數

	總計	性別		員工組別		
		男性	女性	主任級及普通職員	中層經理	高級經理/行政人員
受訓員工比率 (截至2021年12月31日)	48%	47%	49%	46%	52%	69%
總培訓人次(位)	11,699	3,341	8,358	10,701	926	72
平均培訓時數(小時)	6.97	3.85	11.30	7.42	5.61	1.72

B. 各培訓主題之總培訓人次及時數



為表揚本集團致力在僱員培訓、發展及終身學習並促成企業文化的卓越成績，自2011年起，集團每年均於「人才企業嘉許計劃」中獲僱員再培訓局授予「發展人才企業」的榮銜。

(V) 工作與生活上的平衡

我們鼓勵並支持員工發掘及培養個人興趣，以實現工作與生活的平衡。集團於員工休息室提供體育及康樂設施如桌球及健身單車等，更提供免費預訂體育場館服務，旨在讓員工無論在辦公室內外也可保持健康工作與生活的平衡。近年，集團舉辦了多場互動式DIY工作坊，讓員工能放下工作與同事們同樂，並一起動手創造自己的產品，如環保酵素清潔劑、天然潤唇膏、罐裝植物和新春飾品等。

我們理解工作與生活的平衡對每個員工同樣重要，特別是有家庭責任的員工。除了提供法定產假及侍產假外，集團更為員工提供婚假及恩恤假。此外，為了支持在職母親可以持續餵哺母乳，我們向相關員工提供授乳時段，並於辦公室內增設哺乳室。今年，集團更在「歡迎母乳餵哺2021/2022」活動中獲聯合國兒童基金會授予「母乳餵哺友善工作間」的榮銜，以表彰我們對授乳母親的支持。

(VI) 僱員關係

我們重視僱員關係，旨在營造積極和關愛的氣氛。年內，集團因應新型冠狀病毒疫情減少常規員工活動，當中包括每月員工生日聚會，團隊建設活動和年度聖誕派對等。縱使受疫情影響，我們仍希望能於節日期間為員工帶來歡樂，就此我們在中秋佳節為每位員工送上月餅，並舉辦聖誕扭蛋大抽獎，為員工送上一系列精美禮物讓其歡度聖誕。而我們的酒店管理層更裝扮成聖誕老人，並派發小禮物為我們的團隊送上驚喜！

我們非常重視員工的意見，集團建立了不同溝通渠道以鼓勵各級別員工公開交流。例如，我們建立了「與CEO對話」的渠道，讓員工能直接向集團主席兼行政總裁反映對集團營運之意見。此外，管理層亦會定期接觸前線員工以更有效地了解其工作環境及需要，從而提供合適的支援。

我們的供應鏈

首要重要議題	<ul style="list-style-type: none"> 21. 產品安全及服務質量 22. 客戶滿意度 24. 反貪污 25. 資料隱私
重要議題	<ul style="list-style-type: none"> 18. 道德及合理採購 19. 尊重及保護知識產權 23. 公平及負責任的行銷傳播及資料

集團十分重視環保採購，特別支持本地採購，以支持本地企業及減少由運輸相關所產生的溫室氣體排放。2021年，本地採購佔集團總採購額約97%，而活躍供應商的地理分佈如下：

地區	香港	美國	內地及澳門	新加坡	其他	總數
活躍供應商數目 (%)	1,348 (97.4%)	20 (1.5%)	4 (0.3%)	3 (0.2%)	9 (0.6%)	1,384 (100%) ¹¹

我們有效的供應鏈管理，有助集團維持在法律和監管上的高標準合規要求。而透過我們的風險管理系統，在供應鏈中有關環境及社會的風險，如運輸中的間接排放、食品安全、資料隱私和貪污等風險，亦得以全面辨識、定期評估、適當管理及監控。集團在審批供應商註冊及投標過程中，均清楚列明我們對社會、環保、職業健康及安全的標準和要求，只有合資格之供應商才可獲邀參與我們的採購項目。這些過程需經過獨立審查和監察，以確保採購活動符合集團的要求。此外，合約條款均列明必須遵守相關的本地法例，包括最低工資條例、環境相關法例、競爭法及勞工法等。如發現有承辦商或供應商出現嚴重違規，將會從供應商名單內被刪除。

產品安全及服務質量

(I) 餐飲業務之食物安全

本集團已建立專業的衛生團隊，確保集團旗下餐飲業務的食品安全，集團之食品衛生控制系統，應用於從食品採購至生產，及從儲存到服務客人的整個過程。所有食品供應商均須通過嚴格的衛生標準資格預審。標準衛生檢查程序亦應用於食品收貨程序，而衛生團隊亦定期進行實地衛生檢查和定期供應商審核，以確保問題能立即改善。另外，我們亦建立了食品回收程序，以處理因顧客投訴或經我們獨立衛生調查而發現的問題食品，我們的衛生團隊負責每日監察食物安全中心的食物警報，如發現採用之食物材料被食物安全中心証實受污染，將按機制立即停用，並回收及銷毀相關食品。

疫情期間，香港政府對餐飲業實施一系列衛生及營運管制措施以遏止病毒傳播，集團亦就此建立了有效的監察機制，密切關注有關法規要求之更新及進展。為提供安全的用膳環境，我們旗下營運之餐廳已於2021年12月31日前於政府的疫苗氣泡計劃下登記成為D類餐廳，所有餐廳員工均完成疫苗接種。我們的內部衛生團隊亦進一步加強現場檢查，以確保業務營運符合相關法規要求。與此同

¹¹ 所有供應商均須通過由集團採購部集中處理的採購程序

時，為協助市民保持社交距離，Mira Dining 特別設計了多款外賣餐單，由時令食品到假日套餐，讓我們的顧客能安在家中與家人共享美味佳餚。報告期內，集團並無因食物安全而需回收食品之重大事故，亦未有發現任何對集團造成重大影響的食品安全法例及條例之違規個案。

(III) 物業管理的優質服務

本集團之物業管理服務通過ISO9001和ISO14001之認證，為辦公樓及商場提供優質的物業管理服務，並要求服務供應商，如清潔服務、供水及污水維修服務等，需要遵守有關要求，並在合同條款中列明所規定的標準。在疫情期間，我們進一步加強了衛生措施，增加了公用地方、公用設施和冷氣隔塵網的清潔和消毒頻率，並增設空氣淨化設施。我們盡力尋求不同方法為客戶提供優質環境，自2013年起，我們的辦公樓及商場均在「室內空氣質素檢定計劃」中，獲環境保護署認證為「良好級」至「卓越級」不等。

客戶滿意度及質量控制

集團致力為客戶提供優質的服務和產品，我們相信客戶的滿意度和意見對於企業的成功和可持續性至關重要。當中需要嚴格的產品安全標準，及在營運過程中專注健康和 safety 問題。集團建立了廣泛的渠道以收集客戶意見，如流動電話應用程式、社交媒體及意見咭等，收到的投訴將交由相應部門跟進，而所有意見亦會經過分析作日後改善。

為提高客戶滿意度，集團致力採用先進技術以提升服務質素。例如透過美麗華廣場流動應用程式為客戶提供有關商場的促銷活動和最新信息；客人亦可以透過酒店網站的虛擬導覽 — The Mira 360度視象導賞參觀酒店客房及其他設施；而美麗華旅遊流動應用程式更為客戶提供搜尋、報名及支付方案的一站式流動服務等等。而美麗華廣場推出的香港首個智能泊車服務，更運用物聯網技術 (IoT) 將泊車流程變得更簡單便捷，用家只需簡單點擊美麗華廣場流動應用程式中的「智易泊」功能，便可執行車位預訂、停車場導航、已泊車輛定位，以及網上車位預訂付費。「智易泊」服務的創新更得到業界內的廣泛認可，屢獲殊榮，當中包括由PC3電腦雜誌頒發的「至尊智能生活應用 — 智能泊車服務」、IT PRO月刊頒發的「IT PRO Corporate Choice 2019 - CIO Choice大獎」、創新及科技局於「2019香港資訊及通訊科技獎」中頒發的「智慧出行 (智慧交通) 銀獎」以及由香港零售科技商會於「2019香港零售科技創新大獎」中頒發的「最佳零售創新應用 (市場潛力及表現) 大獎」。今年，本集團更加榮獲CXP Asia頒發的「CXP最佳顧客服務體驗大獎」，進一步肯定了我們透過產品及服務的多元化和持續優化，以不斷提升顧客體驗的努力。

反貪污及負責任的商業營運

(II) 道德採購與營銷實踐

作為一家負責任的企業，集團致力堅守最高水平的商業道德，並充份考慮業務運作對客戶、合作夥伴、社會及環境的影響。

在採購過程中，我們通過供應商資格預審檢查、競爭性報價及招標流程，建立了公平的供應商遴選制度，當中包括評核公司背景、財務能力、技能、所需牌照、行業標準認證，所提供產品的可持續性、往績和行業經驗，以及價格比較。並採取有效的監控措施以維持其服務或產品的質量，包括績效審查、投訴記錄、警告系統、檢查許可證有效性及註銷機制等。

在銷售和營銷過程中，集團堅持以誠實的方式來宣傳我們的產品和服務。因此，我們制定了有關政策以確保集團餐廳的菜單準確地反映實際使用的食材。而預先包裝食品的營養標籤亦由香港實驗所認可計劃註冊的認可實驗室作測試，以確保食物產品符合營養標籤上的申報價值。於報告期內，集團並無觸犯任何有關廣告和標籤的法律法規的確實個案，如《商品說明條例》。

(III) 知識產權

本集團尊重知識產權，除了努力保護我們的知識產權外，同時採取各種控制措施以避免無意中侵害他人的知識產權。我們在業務發展過程中審視並註冊相關商標和域名，以保護我們的商業利益，並且把註冊商標和域名保存入冊以作定期審視及續期註冊。此外，我們與業務夥伴簽訂的合約中，亦包含有關知識產權的保護條款。另一方面，我們使用的所有版權資產，例如歌曲、藝術作品、照片、軟件，均取得相關有效的協議許可或授權訂閱。集團更於公司電腦設置了系統限制，以防止未經授權的盜版軟件安裝。於報告期內，集團並無觸犯任何有關知識產權的法律法規的個案，例如《商標條例》、《版權條例》及《專利條例》。

(III) 反貪污

本集團致力堅守最高標準的商業道德及誠信，不會容忍賄賂、洗黑錢、敲詐及欺詐等任何形式的貪腐或違規行為。集團對員工行為守則之要求，已列明於紀律守則中，規定所有員工須遵守香港的反貪污法規，亦訂明索取或收受任何不公平利益的規範。該紀律守則還規定了禁止索取或接受任何不公平利益的規則，我們於員工受僱時派發該紀律守則，而員工亦需就理解並承諾遵守該守則要求簽妥確認回條。貪污及不當行為的風險評估及監控均包括在風險管理過程中。此外，我們經常確保銷售和採購的審批流程有充足的職責區分。此外，我們定期為業務董事和員工提供有關反貪污實踐的培訓，包括與廉政公署合作舉辦反貪污培訓予主要員工，以加深他們對反貪污問題的理解，並將相關實踐融入我們的日常運作中。

舉報政策及程序自2013年制定，鼓勵員工直接向高層管理人員及/或集團稽核、風險管理及企業服務助理總監，通報在業務營運上發現之不當或失當行為、當中包括違規行為、刑事罪行、及其他重要事情等。向管理層舉報的有關員工均完全保密，如在調查後發現並無不當行為，舉報的員工亦不會受到紀律處分。於報告期內，集團並無觸犯反貪污及有關法則的確實個案，譬如觸犯《防止賄賂條例》。

(IV) 資料隱私

本集團確切保護員工及客戶的個人資料，並確保他們享有法律賦予的私隱權。集團已建立一套監控流程，確保遵從《個人資料（私隱）條例》及《一般資料保護規範》之要求。從職位應徵者收集的資料在彼等同意下將保留最多6個月。於銷售及推廣活動時所收集的個人資料，只會用作業務發展及客戶關係管理，客戶可選擇停止收取任何直接推銷資料。所有收集到的資料均會當作機密並妥善保存，只有專責職員才可存取。報告期內，集團並沒有收到任何有關違反客戶私隱權或遺失客戶資料的實證投訴。

(V) 遵從法律及法規

本集團在進行業務交易上，盡力達到高標準的商業道德，良好的企業管治及遵守所有適用的規例。我們已建立有效的風險管理和內部監控流程，以辨識和管理可能對集團營運產生不利影響之風險。本集團會定期對業務、財務、遵從法律及法規的主要風險和內部監控作出審查及評估。同時，亦會通過政策及程序將監控及風險緩解措施納入日常營運中。自新型冠狀病毒爆發以來，我們一直密切監察政府有關社交距離及其他抗疫措施的最新動態，並按照相關規定適當調整各業務的營運模式以確保其合規性，而更重要的是保障員工和僱客的健康與安全。報告期內，集團並無觸犯有關《預防及控制疾病條例》的違規個案。

我們的社區

重要議題

本節未有重要議題

集團一直積極履行企業公民責任，並夥同集團員工、合作夥伴和社區組織，匯聚我們的知識、資源和經驗同心協力為培育下一代、促進和諧社區及保護環境出一分力。而今年於疫情持續下，我們繼續與各方攜手合作，團結一致地為社區帶來價值。

(II) 齊心抗疫

在新冠病毒變異毒株帶來的挑戰和不確定性下，美麗華集團為保護我們的社區繼續努力不懈，並進一步加強我們現有的衛生措施。

堅守衛生承諾

產品和服務安全一直是我們營運中絕不妥協的一環。於疫情期間，我們繼續堅守衛生承諾，為加強集團的衛生規格不遺餘力。自去年起，我們旗下酒店推行「Mira-Clean Promise」項目，以確保所有客房均依從高標準的衛生及感染防禦規程進行清潔。就此，我們安排房務員接受相關清潔及消毒程序之培訓，而每間客房在完成清潔後均會由主管檢查並封條，以確保在客人入住前沒有人可以進入房間。此外，集團旗下問月酒店為於2020年首批參與「指定檢疫酒店計劃」的酒店，並於本年度繼續為來港旅客提供檢疫住宿，從而減少外來病毒輸入至本地社區。而作為指定檢疫酒店，問月酒店一直保持最高的衛生規格，以確保設施及工作流程上符合嚴格的感染控制要求。



此外，美麗華廣場不斷探索各項方案以提升顧客體驗和減低商場及辦公室大樓內的傳播風險。除了採用多項創新設施及科技，例如於經常觸碰的設施表面應用「納米」消毒塗層、智能清潔機械人和無接觸式消毒站外，美麗華廣場亦於商場洗手間內增設採用三層過濾技術之空氣處理裝置，以淨化在此高流量地方的病菌。我們的酒店及商場均獲香港品質保證局的「衛生防疫措施認證計劃」認可。

疫境支援

長期持續的疫情對香港各行各業造成嚴重衝擊，美麗華集團今年繼續與各界攜手同行，共度時艱。作為負責任的業主，我們深明租戶所面對的困難，並向他們，尤其是零售、餐飲業及中小企的租戶，提供租金援助、延期繳租安排和推廣支援等各種援助。此外，集團亦希望能透過分享我們的資源幫助社區上有需要的人士，因此我們今年亦通過聖雅各福群會向弱勢家庭捐贈了5,000片外科口罩。除了為本地社區盡一分力外，The Mira Hong Kong 還支持了「Cook for India」活動，我們的廚藝總監與香港其他頂級印度廚師為慈善晚宴傾力合作烹調佳餚，其活動收入均捐贈予聯合國兒童基金會，以幫助那些在印度遭受新冠病毒病影響的人。

(III) 培育下一代

下一代的發展是社會未來的關鍵，因此我們不斷投放我們的時間、知識和資源，並與不同的教育及創作團體合作，為發展下一代的興趣和潛能提供寶貴機會。

職業發展

集團旗下的酒店定期籌辦招聘會、職業研討會和酒店參觀，向學生和有興趣的人士分享工作經驗。我們更為本地和海外學生安排了實習計劃，讓他們從中獲取酒店業相關知識和實用技能。於過往3年，我們提供了44個實習職位，並招待了63名參與酒店參觀的訪客。

創意平台

美麗華廣場一直為支持本地創作而提供表演平台。與往年一樣，我們今年繼續舉辦「Gimme LiVe音樂節」並以「RE-LIVE再生」為主題。除了為一眾年輕歌手提供施展才華的舞台外，我們更與香港聯校音樂協會合作，推出樂器回收計劃，並將所有收集到的樂器轉贈予中小學、低收入家庭及有需要之人士。計劃不僅令樂器「再生」，更讓更多年輕人有機會學習樂器並感受演奏時的樂趣。另外，美麗華廣場今年亦特別為本地街頭藝人打造「Busking Night」舞台，期望透過提供音樂表演平台以支持一眾熱愛音樂和創作的本地街頭藝人，實現他們的音樂夢，讓他們以音樂訴說故事。此外，美麗華廣場還為麥田捕手、LocoLoco和青年就業起點舉辦的市集提供特惠場地，從而支持本地設計師向公眾展示他們的手作和創意產品。



(III) 推廣和諧社區

集團關懷社區中弱勢及少數的一群，並深明理解他們的需要才能加強對他們的幫助。就此，我們與不同慈善團體保持長遠的夥伴關係，並通過捐贈、免費或以優惠價提供場地，及至攜手合辦活動支援有需要的人，以支持夥伴團體的付出。

展現關懷

儘管集團於年內因社交距離措施而減少了義工活動，但我們仍然不斷探索各類方案以展現我們的關懷以促進社會共融。今年，美麗華集團為Cookie Smiles舉辦的義賣活動提供一系列的支持，以為不同的本地慈善機構籌款，當中包括致力於為無家人士提供全方位支援的非牟利組織「同路舍」。就此，美麗華廣場為其聖誕慈善曲奇義賣活動提供了場地贊助，而我們的廚藝總監亦與多位本地名廚合作，為「Gingerbread For Good」慈善義賣活動設計薑餅人曲奇。此外，Mira Dining還支持了「東華三院名廚美饌慈善夜」，我們的主廚於慈善晚宴中烹調了兩款手功名菜，為東華三院籌款。此外，今年我們邀請了香港消防處的培訓人員舉辦了「擊活人心」——心肺復甦法及自動心臟除顫器課程，每位參與的員工都可以掌握這套急救技能，並在緊急情況下幫助有需要的人。

支持及參與慈善及社區活動

本年度，我們的員工繼續參與紅十字會捐血日、奧比斯世界視覺日和公益金便服日。為推動捐血助人，美麗華廣場今年為香港紅十字會的捐血活動提供場地和市場推廣，除了我們的員工外，我們更鼓勵商場及寫字樓租戶一同參與。此外，美麗華廣場推出了電子慈善禮券，會員憑積分換領後，我們會把禮券價值轉為捐款捐贈予聯合國兒童基金會。另外，在「尋味·同享」活動期間，我們亦以會員於商場餐飲商戶的消費金額，按特定比率向惜食堂作出捐款。

(IV) 關懷環境

集團重視環境保護，力求減少環境污染對社區的影響，並經常參與由不同環境團體組織的各類綠色活動。

身體力行

自2013年開始，集團旗下酒店與膳心連及惜食堂緊密合作，把剩餘食物捐贈予有需要人士。於2021年內，我們共捐出492公斤剩餘食物。此外，為響應「惜食共享」的理念，Mira Dining自2017年起便積極參與由FOOD-CO舉辦的不同節慶食品捐贈活動。年內，我們已透過FOOD-CO轉贈2,224件節慶食品，當中包括年糕、糰及月餅，予浸信宣道會白普理社會服務中心、香港防止虐待長者協會、博愛醫院慧妍雅集家庭多元智能中心、麥理浩夫人社區互惠銀行等。

帶領前行

我們過去不斷參與不同環保組織舉辦的各類活動，如世界自然基金會的「地球一小時」、環保觸覺的「香港無冷氣夜」、綠色力量的「環島行」以及香港綠色建築議會的「綠建商舖聯盟」等，以宣揚環境保護。另外，集團亦繼續舉辦不同活動與員工分享有關實踐可持續生活的技巧。就此，我們舉辦了一個環保酵素工作坊，通過利用果皮製成無害的環保清潔劑來宣揚升級再造的概念。此外，我們亦組織了「Mira惜物站」，收集員工捐贈的可重用物品，並為它們尋找新主人以讓其重獲新生。

今年，美麗華酒店全力支Food Made Good（「FMG」）的一系列活動，以為我們的社區構建一個更可持續的食品系統。就此，我們為全球餐廳活動「One Planet Plate」設計了一款具「低碳足跡」和「可持續海鮮」元素的可持續菜式，並在FMG可持續性工作坊中示範以啟發我們的年輕一代有關採購本地和可持續食材的重要性。另外，我們還向業界分享我們的可持續發展理念，如我們的廚藝總監於FMG可持續性早餐系列中提倡使用非籠養雞蛋，除了擁有更高的營養價值外，更能保障動物權益。此外，美麗華酒店還為FMG舉辦可持續性早餐系列和FMG頒獎典禮提供場地贊助。除了與FMG合作外，美麗華酒店亦支持香港有機資源中心舉辦的「本地有機——名廚薈萃」傳媒雞尾酒會，我們的主廚特別以有機食材烹調菜式，以推廣有機煮食。



《環境、社會及管治報告指引》內容索引

範疇	披露	相關章節/備註	頁數
強制披露規定			
管治及匯報	管治架構	我們的管治	28
	匯報原則（重要性、量化、一致性）	— 匯報範圍及原則 — 重要性評估	28 29
	匯報範圍	匯報範圍及原則	28
「不遵守就解釋」條文			
A1 - 排放物	一般披露	我們的環境	31
	關鍵績效指標 A1.1 排放物種類及相關排放數據	根據評估，該項並非重大議題	不適用
	關鍵績效指標 A1.2 直接及能源間接溫室氣體排放量及（如適用）密度	我們的環境 — 能源消耗	34
	關鍵績效指標 A1.3 所產生有害廢棄物總量及（如適用）密度	根據評估，該項並非重大議題	不適用
	關鍵績效指標 A1.4 所產生無害廢棄物總量及（如適用）密度	我們的環境 — 日常營運中減排及廢物回收	35
	關鍵績效指標 A1.5 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟	我們的環境 — 能源效率	32

範疇	披露	相關章節/備註	頁數
	關鍵績效指標 A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟	有害廢棄物 根據評估，該項並非重大議題 無害廢棄物 我們的環境 — 日常營運中減排及廢物回收	不適用 35
A2 - 資源使用	一般披露	我們的環境	31
	關鍵績效指標 A2.1 按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	我們的環境 — 能源消耗	34
	關鍵績效指標 A2.2 總耗水量及密度	我們的環境 — 有效用水	35
	關鍵績效指標 A2.3 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	我們的環境 — 能源效率	32
	關鍵績效指標 A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	求取適用水源 我們在求取適用水源方面沒有任何問題 提升用水效益計劃 我們的環境 — 有效用水	不適用 35
	關鍵績效指標 A2.5 製成品所用包裝材料的總量及（如適用）每生產單位佔量	根據評估，該項並非重大議題	不適用
A3 - 環境及天然資源	一般披露	我們的環境	31
	關鍵績效指標 A3.1 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	我們的營運對環境和天然資源沒有重大影響	不適用
A4 - 氣候變化	一般披露	我們的環境	31
	關鍵績效指標 A4.1 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動	並無氣候相關事宜對本集團造成重大影響	不適用
B1 - 僱傭	一般披露	我們的員工	37
	關鍵績效指標 B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	我們的員工 — 反歧視，平等機會與多元化	37
	關鍵績效指標 B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率		
B2 - 健康與安全	一般披露	我們的員工	37
	關鍵績效指標 B2.1 過去三年每年因工亡故的人數及比率		
	關鍵績效指標 B2.2 因工傷損失工作日數	我們的員工 — 職業健康及安全	38
	關鍵績效指標 B2.3 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法		
B3 - 發展及培訓	一般披露	我們的員工	37
	關鍵績效指標 B3.1 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	我們的員工 — 員工培訓及發展	39
	關鍵績效指標 B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數		
B4 - 勞工準則	一般披露	我們的員工	37
	關鍵績效指標 B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	我們的員工 — 就業及薪酬福利	37



範疇	披露	相關章節/備註	頁數
	關鍵績效指標 B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	我們的員工 — 就業及薪酬福利	37
B5 - 供應鏈管理	一般披露	我們的供應鏈	41
	關鍵績效指標 B5.1 按地區劃分的供應商數目		
	關鍵績效指標 B5.2 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法	我們的供應鏈	41
	關鍵績效指標 B5.3 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法		
	關鍵績效指標 B5.4 描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法	我們的環境 — 於業務營運中減少浪費及廢物回收 我們的供應鏈 — 道德採購與營銷實踐	35 42
B6 - 產品責任	一般披露	我們的供應鏈	41
	關鍵績效指標 B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	我們的供應鏈 — 產品安全及服務質量	41
	關鍵績效指標 B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	我們的供應鏈 — 客戶滿意度及質量控制 所有產品和服務投訴均已透過我們的投訴處理機制獲妥善跟進。於2021年內，集團並無記錄有任何查明屬實的重大產品及服務之投訴。	42
	關鍵績效指標 B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例	我們的供應鏈 — 知識產權	43
	關鍵績效指標 B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序	我們的供應鏈 — 產品安全及服務質量	41
	關鍵績效指標 B6.5 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	我們的供應鏈 — 資料隱私	43
B7 - 反貪污	一般披露	我們的供應鏈	41
	關鍵績效指標 B7.1 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果		
	關鍵績效指標 B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	我們的供應鏈 — 反貪污	43
	關鍵績效指標 B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓		
B8 - 社區投資	一般披露	我們的社區	44
	關鍵績效指標 B8.1 專注貢獻範疇		
	關鍵績效指標 B8.2 在專注範疇所動用資源	根據評估，該項並非重大議題	不適用

董事資料

李家誠博士，金紫荊星章，太平紳士

50歲。李博士於2004年獲委任為本公司董事，積極參與制定本集團發展策略及路向，於2006年8月1日，李博士獲委任為本公司董事總經理，2012年6月7日職銜轉為行政總裁。於2014年6月12日，李博士調任為本公司主席兼行政總裁。彼負責政策釐訂、企業規劃，並推動業務擴展及提升企業競爭能力與市場地位。彼亦擔任本公司薪酬委員會及提名委員會委員。李博士曾於加拿大接受教育。李博士為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)及恒基兆業發展有限公司(「恒發」)之主席兼董事總經理及香港中華煤氣有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼亦為恒基兆業有限公司(「恒兆」)之副主席以及 Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)、Higgins Holdings Limited (「Higgins」)、Threadwell Limited (「Threadwell」)、Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)、Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)、Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)及Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)之董事。李博士現為中國人民政治協商會議北京市第13屆委員會委員。彼於2021年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章(GBS)。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。彼於2021年獲倫敦大學學院頒授名譽院士銜及於2022年獲香港恒生大學頒授榮譽社會科學博士學位。於2021年12月31日，根據《證券及期貨條例》第XV部，恒地、恒兆、Multiglade、Higgins、Threadwell、Aynbury、Hopkins、Riddick及Rimmer等公司擁有本公司之須予披露之股份權益。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為本公司主要股東李兆基博士之兒子。

冼為堅博士 DSSc (Hon)

92歲。冼博士於1974年獲委任為本公司董事，1985年起出任本公司副主席，現時兼任本公司提名委員會主席及審核委員會和薪酬委員會委員。冼博士於珠寶首飾、地產發展、物業租務、酒店營運及銀行金融等行業擁有豐富經驗。彼於2022年獲香港恒生大學頒授榮譽社會科學博士學位。冼博士乃萬雅珠寶有限公司董事長。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

馮鈺斌博士

74歲。馮博士於1985年獲委任為本公司董事，現時兼任本公司審核委員會委員。馮博士於1973年獲加拿大多倫多大學工商管理碩士學位，2001年獲香港理工大學頒授榮譽工商管理博士學位。2005年獲多倫多大學頒授榮譽法律博士學位。馮博士於1976年加入永亨銀行有限公司(現稱華僑永亨銀行有限公司)，及在1980年獲委任為該銀行之董事，1992年為行政總裁，及1996年4月為主席及行政總裁。馮博士現為華僑永亨銀行有限公司之主席。彼亦為上市公司景福集團有限公司之執行董事。

馮博士為香港理工大學顧問委員會成員、香港銀行學會副會長及香港恒生大學校董會成員。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

**鄭家安先生**

72歲。鄭先生於1985年獲委任為本公司董事，現時兼任本公司審核委員會委員，亦為本公司若干附屬公司之董事。彼擁有豐富的企業管理實務經驗，同時擔任康富國際集團董事長。

鄧日樂先生，銀紫荊星章，太平紳士 MBA

69歲。鄧先生於1986年獲委任為本公司董事。鄧先生為美國加州Menlo學院工商管理學士及Santa Clara大學工商管理碩士。鄧先生現時為昇和有限公司董事長。彼亦為景福集團有限公司之主席及九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事，而該兩間公司均為上市公司。彼是多間私營商業機構之董事、鄧肇堅何添慈善基金顧問，以及香港賽馬會董事。鄧先生自2012年10月起擔任會德豐有限公司之獨立非執行董事，直至該公司於2020年7月除牌為止。彼亦曾為上市公司恒生銀行有限公司之獨立非執行董事，直至彼於2018年5月10日退任。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

林高演博士，銀紫荊星章 FCILT, FHKIoD, DB (Hon)

70歲。林博士於1993年獲委任為本公司董事。林博士持有香港大學理學士(榮譽)學位，並具有超過48年從事銀行及地產發展之豐富經驗。林博士於2017年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。彼為香港大學教研發展基金副主席、復旦大學教育發展基金會董事、香港浸會大學諮議會榮譽委員、香港科技大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。林博士於2008年獲香港大學頒授名譽大學院士銜、並於2019年獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。彼亦於2015年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位及於2021年獲香港科技大學授予工商管理學榮譽博士學位。林博士現為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。林博士為香港小輪(集團)有限公司主席，恒地及恒發之副主席，以及香港中華煤氣有限公司非執行董事，而該等公司均為上市公司。林博士為恒兆、Multiglade、Higgins、Threadwell、Aynbury、Hopkins、Riddick及Rimmer之董事。於2021年12月31日，根據《證券及期貨條例》第XV部，Multiglade、Higgins、Threadwell、Aynbury、恒地、恒兆、Hopkins、Riddick及Rimmer等公司擁有本公司之須予披露之股份權益。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

劉王泉先生

75歲。劉先生於1996年獲委任為本公司董事。劉先生具有超過50年之銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為上市公司香港小輪(集團)有限公司之非執行董事。彼曾擔任上市公司恒地之執行董事，直至彼於2020年6月8日退任。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

何厚鏘先生 BA, ACA, FCPA

66歲。何先生於1998年獲委任為本公司董事。何先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。何先生為恒威投資有限公司及德雄(集團)有限公司的執行董事，具備逾39年管理及地產發展經驗。何先生亦為遠見控股有限公司之董事，以及香港小輪(集團)有限公司、利興發展有限公司及信德集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

楊秉樑先生

65歲。楊先生於2000年獲委任為本公司董事及於2012年12月調任為本公司獨立非執行董事。楊先生在地產發展、酒店經營及珠寶首飾行業經驗豐富。楊先生亦為新世界發展有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均為上市公司。

梁祥彪先生 BA, MBA

75歲。梁先生於2004年獲委任為本公司董事及於2012年12月調任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有美國加州柏克萊大學經濟學學士學位及美國紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位，並於財務管理、企業財務、銀行業、地產發展及股票投資等方面擁有豐富經驗。彼於2015年4月15日起擔任香港中文大學校董及於2015年11月16日起擔任香港恒生大學校董會成員。梁先生亦為偉倫有限公司之董事及集團行政總裁、偉倫基金有限公司信託委員會委員及上市公司新世界發展有限公司之獨立非執行董事。

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士

71歲。胡先生於2005年獲委任為本公司獨立非執行董事。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為恒地、恒發、香港小輪(集團)有限公司及有利集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。於2021年12月31日，根據《證券及期貨條例》第XV部，恒地擁有本公司之須予披露之股份權益。

歐肇基先生 OBE, FCA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB

75歲。歐先生於2005年1月17日獲委任為本公司獨立非執行董事，而於2005年11月7日調職為本公司非執行董事，並於2020年12月1日再次調任為本公司獨立非執行董事。歐先生為一位資深銀行家，於1993年10月至1998年3月擔任恒生銀行有限公司行政總裁及於1998年9月至2002年4月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限



公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司。歐先生由2005年12月至2011年6月期間出任上市之恒地執行董事及首席財務總監。彼於2011年7月1日退任首席財務總監一職，並調任為恒地之非執行董事。於2012年12月18日，歐先生調任為恒地之獨立非執行董事，直至彼於2015年6月2日退任。歐先生於2018年12月13日起獲恒地再次委任為獨立非執行董事。歐先生現時為恒發及九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事，以及香港小輪(集團)有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。此外，彼為恒基陽光資產管理有限公司之主席兼非執行董事，該公司為恒地之全資附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。歐先生曾接受專業會計訓練，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會、特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。於2021年12月31日，根據《證券及期貨條例》第XV部，恒地擁有本公司之須予披露之股份權益。

鍾瑞明博士，金紫荆星章，太平紳士 DSc(Hon)

70歲。鍾博士於2006年獲委任為本公司獨立非執行董事。鍾博士於香港大學畢業取得理學士學位，持有香港中文大學工商管理碩士學位，及獲香港城市大學頒授榮譽社會科學博士學位。彼亦為香港會計師公會資深會員。鍾博士為第10屆、第11屆、第12屆及第13屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。鍾博士擔任香港城市大學副監督。目前，鍾博士為中國聯合網絡通信(香港)股份有限公司、中國海外宏洋集團有限公司、中國光大控股有限公司、中國中鐵股份有限公司、東方海外(國際)有限公司及中國郵政儲蓄銀行股份有限公司之獨立非執行董事，而該等公司皆於香港聯合交易所有限公司上市。鍾博士前為香港城市大學校董會主席、香港房屋協會主席及香港特別行政區政府土地基金信託行政總裁，亦曾為中國光大銀行股份有限公司及中國建築股份有限公司之獨立董事(該兩間公司於上海證券交易所上市)。彼亦曾擔任上市公司中國建設銀行股份有限公司及金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司及旭日企業有限公司之獨立非執行董事，分別直至2019年6月21日、2020年6月9日及2021年6月2日止。

高層管理人員資料

陳宗彝先生

55歲。陳先生於2021年12月獲委任為本集團首席營運總裁。彼持有澳洲蒙納士大學實務會計碩士學位及商業法律碩士學位，亦為香港會計師公會資深會計師，澳洲會計師公會資深註冊會計師，澳洲管理會計師公會註冊管理會計師，特許公司治理公會資深會員（「特許秘書」及「特許公司治理師」職稱），香港公司治理公會資深會士，香港董事學會資深會員，香港證券及投資學會資深會員，特許銀行學會會員（「特許銀行家」職稱）及香港銀行學會銀行專業會士，香港運輸物流學會會員。陳先生擁有32年企業經營、管理及管治經驗，服務多家上市公司，涉及旅遊、客運、中國房地產範疇，其中14年在3間上市公司兼任獨立非執行董事及審核委員會主席。陳先生於2009至2011年間獲委任為香港特別行政區稅務上訴委員會委員，於2021年獲選為香港特別行政區選舉委員會委員，自2009年起為廣東省粵港澳合作促進會常務理事，自2019年起為中華海外聯誼會理事及香港友好協進會會員。

黎浩文先生

48歲。黎先生於2016年9月加入本集團出任集團財務總監，並於2018年6月獲委任為聯席公司秘書。黎先生為香港會計師公會執業會計師及香港稅務學會註冊稅務師。彼持有香港理工大學會計學學士學位及伯明翰大學工商管理碩士學位。黎先生擁有逾24年核數、財務、會計及財務管理經驗。彼在香港畢馬威會計師事務所開展其審計職業生涯。在加入本集團之前，黎先生任職避風塘（集團）控股有限公司之首席財務官及公司秘書。彼亦曾於香港及中國的數家上市及私人公司中擔任要職。

韋瑞民先生

49歲。韋先生於2019年10月加入本集團出任酒店及服務式公寓總監。韋先生擁有逾22年的跨國酒店管理經驗，橫跨德國、中東、美國、中國和香港等地區。彼曾於多間國際高級酒店品牌任職高級管理層，包括希爾頓酒店及度假村、瑞享酒店及度假村以及洲際酒店集團。在加入本集團之前，韋先生為香港海景嘉福洲際酒店總經理。

韓熾東先生

54歲。韓先生於2013年10月加入本集團出任助理總監—項目及策劃，並於2021年5月被委任為署理物業資產管理業務總監。韓先生乃香港註冊專業測量師及認可人士，英國特許項目管理測量師。彼持有香港理工大學建築測量學士學位，亦為英國皇家特許測量師會員及香港測量師學會專業會員。彼在項目及策劃物業資產管理擁有逾20年經驗。在加入本集團之前，韓先生任職領匯管理有限公司，出任項目工程及策劃部助理總經理。

**梁嘉媚小姐**

59歲。梁小姐於2006年5月加入本集團出任美麗華旅遊人力資源及行政總監，現擔任署理集團人力資源及行政總監。梁小姐為香港人力資源管理學會會員，在大中華地區擁有近31年人力資源及行政管理的豐富經驗，主要職責是負責監督人力資源管理、培訓與發展以及一般行政工作。在加入本集團之前，梁小姐曾於著名機構擔任管理職位，有關機構業務涵蓋旅遊、酒店、證券及零售等多個範疇。

蔣瑞榕小姐

44歲。蔣小姐於2021年6月加入本集團出任集團市務及企業傳訊總監。彼持有香港科技大學工商管理—市場及組織管理學士學位，並在策略性銷售與市務、品牌、產品及拓展、客戶關係管理及傳訊擁有逾20年的豐富經驗。在加入本集團前，蔣小姐曾於多間著名集團及公司擔任管理職位，包括牛奶有限公司、HK01.com、大家樂集團、利苑飲食集團、美心食品集團及維他奶國際集團等。

李勁雄先生

56歲。李先生於2016年11月加入本集團出任集團採購助理總監。彼於英國蘭卡斯特大學取得物流及供應鏈管理碩士學位，並在大中華地區擁有近30年採購、物流及供應鏈管理職位，有關機構業務涵蓋包裝工業、食品生產、速食餐飲及零售等多個範疇。

區思禮先生

49歲。區先生於2021年7月獲集團委任為集團資訊科技及系統管理助理總監。彼持有倫敦大學學院計算機科學電子工程學士學位及於倫敦政治經濟學院取得分析、設計及資訊系統管理碩士資格。在加入本集團前，區先生擁有超過20年豐富經驗，曾任職於旅遊、電訊、電子商務、投資及社交媒體等不同行業。

孫月苓小姐

37歲。孫小姐於2011年2月加入本集團，並於2020年10月晉升為稽核、風險管理及企業服務助理總監一職。彼持有香港科技大學工商管理學士會計及經濟學位、International Certificate in Enterprises Risk Management及為香港會計師公會之註冊會計師。孫小姐擁有多多年之稽核及風險管理專業經驗。在加入本集團之前，孫小姐曾於馬施雲聯系有限公司任職。

李振庭先生

65歲。李先生於2008年5月加入本集團出任美麗華旅遊總經理，並於2021年8月同時委任為市場營銷策略及發展總監—酒店款待。李先生現為香港旅遊業議會出外旅遊委員會委員、香港外遊旅行團代理商協會義務司庫，及於2011至2021年擔任香港中國旅遊協會常務理事。李先生在旅遊界擁有超過35年豐富經驗。

企業管治報告

本公司致力維持高水平之企業管治。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。

董事局

本公司董事局(「董事局」)現時由以下13位成員組成，當中執行董事5名，非執行董事2名及獨立非執行董事6名，名單詳列如下：

執行董事

李家誠博士(主席兼行政總裁)

鄧日燦先生

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

董事的個人資料及董事之間的關係列載於本年報之「董事資料」內。除本年報所披露外，董事間並無財務、業務、家庭或其他重大或有關之關係。

本公司所有非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任期不多於3年。鄭家安先生、胡經昌先生及歐肇基先生之任期至2022年12月31日止；冼為堅博士、梁祥彪先生、鍾瑞明博士及楊秉樑先生之任期至2023年12月31日止；馮鈺斌博士之任期至2024年12月31日止，惟均須按照本公司組織章程細則輪值告退，但可膺選連任。



根據組織章程細則第77、78及79條或上市規則《企業管治守則》，劉壬泉先生、梁祥彪先生、冼為堅博士、鄧日燊先生及楊秉樑先生將於2022年股東週年大會輪值告退，惟彼等合資格且已表示願意膺選連任。提名委員會根據用人唯才的原則去衡量上述每位候選人，經考慮其個人經驗、技能及專業（詳見董事資料），並參閱董事局多元化政策及提名政策考慮後，向董事局推薦上述每位候選人均合資格可膺選連任。

董事局已收到各獨立非執行董事按照上市規則第3.13條規定就其身份之獨立性發出之週年確認書，並認為各獨立非執行董事均為獨立人士。儘管楊秉樑先生及梁祥彪先生於2012年12月6日獲調任為獨立非執行董事之前，而歐肇基先生於2020年12月1日獲調任為獨立非執行董事之前，已獲委任為本公司非執行董事，董事局認為他們屬獨立人士，因為他們在調任前均無參與本公司及其任何附屬公司之日常業務管理，亦無擔任任何管理角色或具有任何行政職能。雖然歐肇基先生擔任以下本公司核心關連人士之非執行董事職務，可能屬於上市規則第3.13(7)條所指影響其獨立性之其中一個因素：

- (a) 歐先生現為香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)之非執行董事，而該職務並無任何執行或管理角色，彼並無參與香港小輪的管理或執行職能。董事局認為歐先生擔任此非執行董事職務並不影響彼之獨立性。
- (b) 歐先生現為恒基陽光資產管理有限公司(「恒基陽光」)之主席及非執行董事。歐先生並無參與恒基陽光的日常業務管理，亦無擔任任何執行角色。由於歐先生於恒基陽光擔任非執行角色，故董事局認為歐先生之非執行職務並不影響彼之獨立性。

儘管冼為堅博士、梁祥彪先生及楊秉樑先生擔任本公司董事超過9年，彼等在任內一直向本公司表達客觀和獨立意見。提名委員會認為他們的長期任職不會影響其作出獨立判斷，並因為彼等擔任本公司董事多年，能夠為董事局提供寶貴的經驗、連續性和穩定性，以及憑其熟知本公司發展歷史，更能在釐訂本公司策略上提供不可或缺的觀點。董事局經參閱提名委員會的評估及建議，確信冼為堅博士、梁祥彪先生及楊秉樑先生具備履行獨立非執行董事一職所必需的品格、誠信及經驗，並認為彼等在擔任本公司獨立非執行董事上乃屬獨立人士。

董事局同意提名委員會之意見及建議，認為冼為堅博士、梁祥彪先生及楊秉樑先生乃屬獨立人士，並確信彼等具備繼續履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信及經驗，因此，董事局推薦彼等在2022年股東週年大會上參選連任董事。

董事局負責整體決策，至於有關負責政策釐訂、企業規劃、推動業務擴展及提升企業競爭能力與市場地位則交由行政總裁負責。本公司主席之主要功能為管理本公司董事局。高級管理人員則獲授權進行本公司日常業務之管理及營運。董事局保留決定的項目如下：

1. 重大收購、出售及合營投資；
2. 重大項目投資及大額資本開支項目；
3. 年度預算，業務及財務計劃；
4. 財務報表、派發股息、資本架構、庫務政策及會計政策；
5. 薪酬政策及高級行政人員的僱用條款；及
6. 根據上市規則發出的公告。

截至2021年12月31日止年度，本公司共召開4次董事局會議以檢討及通過財務業績、評估營運表現及指導業務發展。董事局成立了4個委員會，分別為一般事務董事委員會、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，以協助履行其職責。每個委員會均有特定職權範圍，訂明其職責、權力及功能。

企業管治職能

董事局負責履行以下有關企業管治之職能：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事局提出建議；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。



一般事務董事委員會

一般事務董事委員會由5位成員組成，全部均為執行董事：分別為李家誠博士、鄧日樂先生、林高演博士、劉壬泉先生及何厚鏘先生。一般事務董事委員會乃由董事局授予權力而運作。

薪酬委員會

薪酬委員會由5位成員組成，其中3位成員為獨立非執行董事：分別為冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明博士；而其餘兩位成員為執行董事：分別為李家誠博士及鄧日樂先生。鍾瑞明博士乃薪酬委員會主席。

薪酬委員會每年最少開會1次以審議董事及高級管理層之薪酬架構。委員會按照技能、知識、經驗、職責、個人表現及本公司整體之盈利釐訂董事及高級管理層之薪酬。薪酬委員會認為現時董事及高級管理層已獲得與職責相符及符合市場慣例的薪酬。任何董事不會參與釐定本身的薪酬。獲董事局轉授責任，薪酬委員會須釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利、賠償金額及喪失或終止職務或委任的賠償。

審核委員會

審核委員會主要負責審閱本集團之財務業績及監管本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度。審核委員會由5位成員組成，其中3位成員為獨立非執行董事：分別為冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明博士；而其餘兩位成員為非執行董事：分別為馮鈺斌博士及鄭家安先生。鍾瑞明博士乃審核委員會主席。

截至2021年12月31日止年度，審核委員會召開了6次會議。審核委員會已履行之主要職務包括審閱本集團之內部監控、風險管理、內審工作報告、審核計劃、年報、中期報告、財務報表、關連交易、批准外聘核數師酬金及聘任條款，並就外聘核數師的重新委任向董事局提供建議。

提名委員會

提名委員會由4位成員組成，其中3位成員為獨立非執行董事：分別為冼為堅博士、胡經昌先生及鍾瑞明博士；而其餘1位成員為執行董事李家誠博士。冼為堅博士乃提名委員會主席。

提名委員會不時檢討董事局之組合，以確保董事局有合適的董事人數，並將按本公司不時所需評估董事候選人之技能、資歷、知識及經驗。

截至2021年12月31日止年度，提名委員會召開了1次會議，以討論及檢討董事局之組合、評核所有獨立非執行董事的獨立性，並向董事局建議於股東週年大會上通過所有退任董事之重選。

提名政策

董事局已採納提名政策，當中指出提名委員會根據用人唯才的原則，以候選人的個人經驗、技能及董事局多元化政策中規定的多元化觀點作考慮。候選人應該能夠有足夠的時間參加董事局會議，並參加入職引介、培訓和其他與董事局相關的活動。特別是，如果提議的候選人將被提名為獨立非執行董事，並將持有他／她的第七個(或更多)上市公司董事職位，提名委員會應考慮候選人提出能夠為董事局投入足夠時間的理由。候選人必須使董事局和香港聯合交易所有限公司滿意其性格、經驗和誠信，並能夠證明其能力水平與本公司作為董事相關職位相稱。被提名為獨立非執行董事的候選人必須符合上市規則第3.13條所載的獨立性標準。

若提名委員會確定需要增加或替換董事，委員會可採取其認為適當的措施，以尋找和評估候選人。

提名委員會可向董事局建議由本公司股東推薦或提名的人選，作為董事候選人。

在提名時，提名委員會可將候選人的個人資料提交董事局審議。董事局可委任候選人擔任董事以填補臨時空缺或增加董事名額，或在股東大會上向股東推薦該候選人以供選舉或重選(如適用)。

董事局成員多元化政策

董事局已採納董事局成員多元化政策，旨在列載董事局為達致其成員多元化而採取的方針。本公司明白並深信董事局成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。董事局成員之委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時會依據甄選準則。甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，可包括(但不局限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。提名委員會首先商議新董事之提名及任命，然後向董事局提交提名委員會之建議，以作出決定。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。

目前，董事局並無女性董事。鑑於性別多元化的重要，提名委員會將不遲於2024年12月31日前物色及向董事局推薦至少一名女性候選人，以考慮委任彼為董事。董事局同意提名委員會之意見及建議，將物色合適的女性董事候選人加入本集團，並甄選本集團的女性行政人員給予擔任董事的培訓。

派息政策

本公司的派息政策是允許其股東參與本公司的利潤，同時保留足夠的儲備以供未來增長。根據派息政策，董事局可考慮以下因素後建議／宣佈派付股息：

- (1) 本公司及其附屬公司的實際及預期財務表現；
- (2) 經濟狀況及可能對本集團業務或財務業績及狀況產生影響的其他內部或外部因素；
- (3) 本集團的業務策略，包括未來現金承諾及維持業務長期增長方面的投資需要；
- (4) 本集團當前和未來的業務經營，資金流動性狀況和資本水平的要求；及
- (5) 董事局認為適當的任何其他因素。

會議出席記錄

董事局、各委員會及本公司截至2021年12月31日止年度召開的會議次數及董事的出席次數於下表列載：

董事	會議出席次數／舉行次數					2021年
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會	
執行董事						
李家誠博士	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1	
鄧日樂先生	4/4	不適用	1/1	不適用	1/1	
林高演博士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	
劉壬泉先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	
何厚鏘先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	
非執行董事						
馮鈺斌博士	4/4	6/6	不適用	不適用	1/1	
鄭家安先生	4/4	6/6	不適用	不適用	1/1	
獨立非執行董事						
冼為堅博士	4/4	6/6	1/1	1/1	1/1	
胡經昌先生	4/4	6/6	1/1	1/1	1/1	
鍾瑞明博士	4/4	6/6	1/1	1/1	1/1	
楊秉樑先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	
梁祥彪先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	
歐肇基先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	

問責及稽核

董事負責監督編製年度財務報表，使財務報表能真實及公平反映集團在年度的業務、業績及現金流向狀況。集團財務報表的編製均符合所有有關之法規及合適之會計準則。董事有責任貫徹採用合適之會計政策以及作出公平和合理之判斷及估計，並確保賬目乃按持續經營基準而編製。

核數師就其報告責任作出之聲明載於本年報第 102 至 106 頁之獨立核數師報告。

董事培訓

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，董事以下列形式參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能：

董事	培訓類型
執行董事	
李家誠博士	A, B
鄧日燊先生	A, B
林高演博士	A, B
劉壬泉先生	A, B
何厚鏘先生	A, B
非執行董事	
馮鈺斌博士	A, B
鄭家安先生	B
獨立非執行董事	
冼為堅博士	B
胡經昌先生	A, B
鍾瑞明博士	A, B
楊秉樑先生	B
梁祥彪先生	A, B
歐肇基先生	A, B

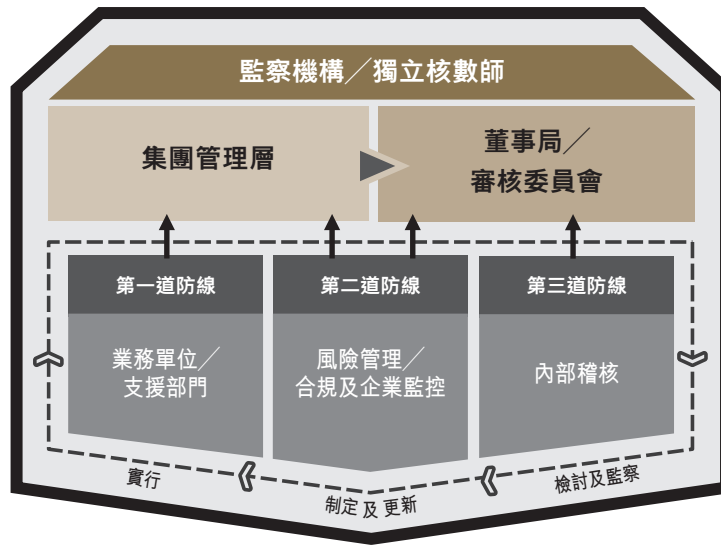
A：出席研討會及／或會議及／或論壇

B：閱讀關於董事職務及責任及／或集團財務狀況的資料

風險管理及內部監管

有效的風險管理為集團可持續發展及實現策略目標的重要元素。集團的風險管理系統無縫地融入在策略、營運和財務管理工作中，實現全面及整體的企業管治。管理層持續執行、檢討及更新風險管理活動，以應付快速轉變的環境，並定期向負責監督風險管理組的董事局匯報有關活動，以確保集團建立一個穩健的風險管理架構及有效的系統，使集團能持續地辨識、評估和監控集團面對的風險。年內，有關主要風險及其風險之變動已向董事局匯報，而在財務、營運及合規上之監控程序均未有發現對集團可能構成重大影響的問題。現行的風險管理和內部監管系統維持合適及有效。

集團之風險管理框架以下圖之〈三道防線防禦系統〉為指引：



我們的風險管理和內部監管框架已融入於集團的日常營運中，並持續作週期性的檢討、執行、監察及更新。年內，集團就持續採用的風險管理框架進行優化活動，以確保風險管理活動有效地進行。有關之詳細內容將闡述於以下相應部分。

第一道防線 — 營運管理及內部監控

主要的內部監控活動透過清晰的政策與程序反映在日常營運中，當中包含了管治、風險管理及合規。集團會定期檢閱及更新政策與程序，並上載於內聯網上；集團亦會向員工提供有關培訓，以確定其有效性。

集團重要之政策與程序包括：

- **舉報政策** 就發現集團內涉嫌行為失當或舞弊的事件，提供正式及獨立的舉報渠道
- **內幕消息政策** 集團確保在處理敏感消息之過程時嚴守保密，並按法例和上市條例之要求，適時向公眾披露

- **關連交易政策** 就關連交易之處理向員工提供清晰指引及有關程序，以符合上市規則要求
- **員工行為守則** 詳細列明公司對於個人操守及員工行為的政策
- **審批權限** 清楚列明業務決策及日常營運之審批權限
- **營運之政策與程序** 在企業管治框架下，各業務單位和支援部門就日常營運提供相關的政策、工作程序和指引。年內，集團加強了若干項之主要監控措施，以應對法規和營運環境之變化

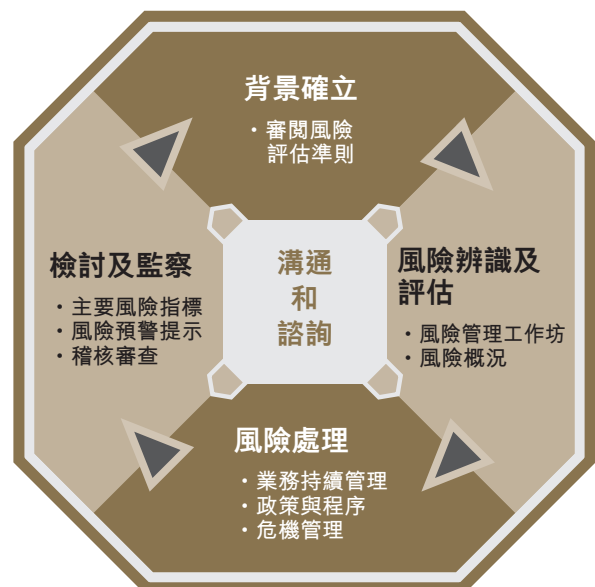
第二道防線 — 風險管理及企業服務

風險管理及企業服務部需向管理層匯報並直接聯繫審核委員會。

主要工作範圍包括：

- 建立及維持適當和有效的風險管理系統以持續辨識、評估及監察相關之風險，以促使各業務達至其預設目標；
- 協助管理層評估和應對新興風險；
- 帶領各部門優化及完善相關之監控程序以應付業務及營運中不足之處；
- 協助建立及更新政策與程序，以確定有關風險管理及規管程序在日常營運中落實；及
- 就重要之風險及監控程序定期向管理層及審核委員會匯報。

參考全球認可的風險管理框架，即COSO (The Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission)企業風險管理之整合架構及ISO31000，本集團之風險管理程序，包括風險辨識、分析、評估、回應及監控。該等程序透過與持份者的溝通和諮詢，持續地應用於集團營運當中。在整個風險管理過程中，採用了「自上而下」及「自下而上」之集成方法，以就管理和營運各個層面提供更全面的風險視圖。此等程序之設計旨為集團管理及監控主要風險項目，而並非消除所有風險項目對集團之影響。



風險管理於年內推行之重點工作

新興風險與危機管理

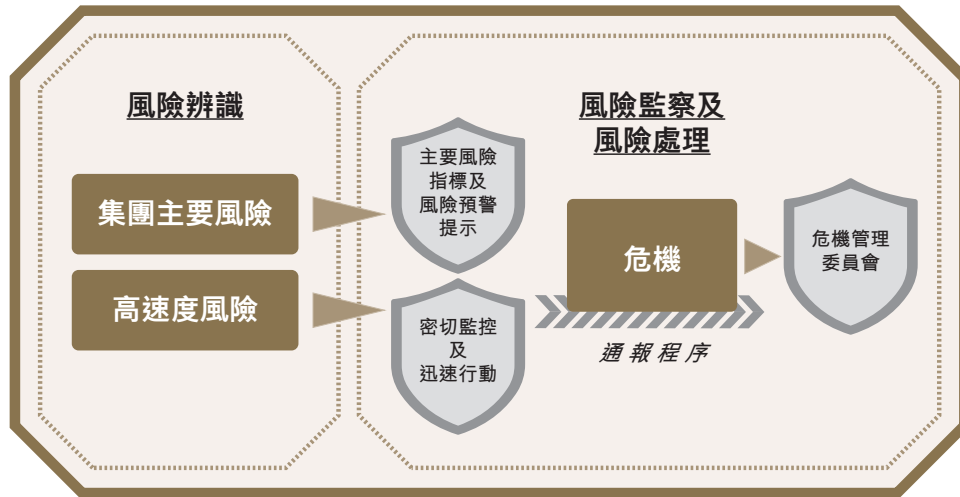
於2021年內，變異病毒株的出現為2019冠狀病毒病疫情帶來更大的不確定性，然而集團健全的危機管理系統繼續展現出抵禦衝擊的能力。為保障公眾健康和 safety，香港政府於年內推出疫苗接種計劃和制定疫苗氣泡安排，並繼續按疫情進展調整一系列防疫控制措施。風險管理部會按每次政府防疫政策之更新情況進行分析並向危機管理委員會作出匯報。危機管理委員會包括各業務單位和支援部門的高級管理層和關鍵員工，並會就應對疫情相關事宜作統一決策，以確保在業務表現和防疫措施之間取得平衡。當有關決策發放後，前線員工會立即調整其營運程序，以符合相關法規要求並確保各單位一致配合集團之戰略方向。詳情請參閱第27至48頁之「環境、社會及管治報告」，以獲取更多集團應對疫情之相關資料。

風險管理文化

集團深信穩固的風險管理文化是有效風險管理的核心。集團於新員工的入職培訓中，引入了主要風險管理工作的議題，例如介紹業務持續管理及危機管理，以提高其日常運營中可能出現的風險及其緩解措施的意識。一如以往，我們亦開展了年度風險管理工作坊，以提高管理層和關鍵員工的風險意識。由於疫情持續，本年度之工作坊繼續以線上形式進行，以降低傳播風險。只有新入職的關鍵成員被安排了面授培訓，我們亦於培訓過程中採取了適當的衛生和社交距離措施。工作坊不僅回顧了集團所採用的風險管理體系，亦分享了危機管理機制於爆發疫情時如何運作應對危機。於工作坊完結後，有關員工亦需要完成相關測驗以確保員工明白當中的關鍵信息，是次測驗的答覆率為100%。此外，業務持續管理中一系列的年度測試及演習亦已按計劃完成，其結果已與相關部門商討、評估及作出調整，以確保當發生緊急事故時，各單位能迅速及有效地處理。

重點監控主要風險及高速度之風險

為辨識集團的主要風險，各風險項目均以其「概率」和「影響」為基準進行評估及排序。此外，集團亦採納及實施「風險速度」之評估方法，以辨識一系列有可能迅速對集團造成影響的風險項目。因此，集團可根據不同的風險項目的性質而制定更有效的監控措施。而集團已就主要的風險項目建立相關的風險指標以作監控。風險管理及企業服務部根據定期的風險指標分析結果，即時向管理層提供有關風險通報，以便他們及時作出相關的應對行動。此外，就高速度之風險項目，包括有關健康和 safety、社會動盪、媒體報導、系統故障及自然災害等風險事故，其有關的風險緩解措施已融入日常營運中。集團每日均對該等風險項目進行監控並即時採取有關行動，旨在減低對集團的影響。



第三道防線 — 內部稽核部

內部稽核部獨立於日常營運，並直接向審核委員會匯報，負責對營運之監控進行獨立分析和審查。內部稽核部每年按營運之風險程度，制定年度內審工作計劃至審核委員會審批，並按此計劃，就集團內部監控及風險管理系統是否足夠及有效，進行獨立評估，並就重要的審計發現、審計建議及其執行進度定期向審核委員會匯報，確保所有重要之監控程序落實及有效地執行。

回顧年內，集團通過內部稽核工作，向管理層確保集團在營運監控及風險管理上符合國際專業標準。內部稽核工作參照 COSO 內部監控及風險管理框架進行，根據監控環境、風險評估、監控活動、資訊及溝通、和監察等五項 COSO 要素，對集團的風險管理及內部監控系統作出評估。

審核委員會及管理層

董事局負責集團整體之內部監控及風險管理系統，以及檢閱其是否有效，並委任審核委員會負責整體監督。

內部稽核部和風險管理及企業服務部定期向審核委員會提交報告。報告內容包括期內在內部監控及風險管理上發生之重要事項及活動。審核委員會及管理層就報告內容進行討論，審視現行之監控和風險管理制度是否足夠及有效，並研究是否需要作進一步改善。管理層確保有足夠資源支持董事局及審核委員會之決策執行，並向董事局確定風險管理和內部監控系統的有效性，包括系統之設計、執行和監控。一如其他系統，就重大錯誤陳述、失誤或損失方面，集團之系統只能提供合理而非絕對之保證。

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。

獨立核數師

獨立核數師通過在審計工作過程中，了解集團之內部監控，進一步補充第三道防線之功能，如發現監控上有任何重大問題，將向審核委員會作獨立溝通。

緩解措施及評估結果

集團本年於11個不同類別之範疇，辨識及評估不同之風險項目及其監控制度，包括其發生的可能性以及對集團在財務、聲譽、健康和 safety、法律法規、人才保留以及環境方面之影響。詳情載列於下表：

風險範疇	主要風險	主要監控措施及風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
投資策略	收購／投資／業務發展的收益可能由於無法控制的外來因素而未能達到預期效果，或導致財務損失	<ul style="list-style-type: none"> 投資決策由管理層審批，當中包括詳細的整合計劃和業務策略 內部專家和外部顧問就潛在的項目／投資進行廣泛的盡職審查 經驗豐富的管理人員就發展、計劃和進度等各方面持續進行監察和審查 內部稽核部就項目／投資的監控程序進行獨立審查 	中 (慢)	↔ 在現時的投資計劃及監控措施下，風險仍在可控水平
經濟及 政治環境	集團之核心業務和營運主要集中在香港，經濟及政治環境轉差會直接或間接影響集團盈利	<ul style="list-style-type: none"> 建立風險指標以持續就經濟環境對業務影響作出評估及即時應對 持續監察香港和中國大陸政治議程的變化 定期審查現行的營銷策略，以應付經濟和政治前景的變化 密切監察業務績效並優化營銷策略 	中至高 (慢)	↑ 香港經濟繼續受疫情影響，而變異病毒株的出現更增加了疫情的不確定性，有關風險維持上行

風險範疇	主要風險	主要監控措施及風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
員工	集團的核心業務屬於勞動密集型行業。與員工相關的風險，如員工的健康及安全 and 流失關鍵員工，會影響集團之營運策略	<ul style="list-style-type: none"> - 就疫情之發展，集團採取了一系列預防措施並增強員工之警惕性 - 維持關鍵崗位的繼任計劃 - 定期檢討集團薪酬福利安排是否在市場具競爭力 - 為工作人員提供發展平台和全面培訓 - 集團成立了衛生及健康安全小組以定期檢查和評估工作環境及確保符合相關條例之要求 - 制定了預防及處理工傷的程序，為員工提供明確的指引 	中 (迅速至非常迅速)	↑ 普遍預期人力資源成本較去年有所回升。此外，由於疫情仍然不穩定，員工的健康和安全風險依然存在
法律及合規	條例之不確定性，如法規和上市條例之新標準和要求，可能導致營運常規不符合新要求，導致聲譽受損和財務損失	<ul style="list-style-type: none"> - 積極與監管機構和外部顧問合作，了解即將實施之新法規和上市條例的要求 - 風險管理及企業服務部和相關部門密切監視各新增或更新之法規和上市條例的要求 - 向相關業務管理層發出有關新法規和法例要求的風險預警提示，以評估有關影響並確保合規 - 鼓勵員工參加研討會，更新相關知識 - 制定相關政策與程序，為員工提供明確的指引 - 內部稽核部就營運中之合規性進行獨立審查 	低至中 (慢)	↔ 雖然市場推出新的法例法規有可能增加集團的合規成本，但不會為集團整體造成重大影響



風險範疇	主要風險	主要監控措施及風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
災難性事件	重大之災難性事件包括極端天氣事件、恐怖襲擊、2019冠狀病毒病、禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症、伊波拉等傳染性疾病的爆發，將影響集團業務營運、聲譽和收入	<ul style="list-style-type: none"> - 建立應急程序、業務持續管理和危機管理，以減少災難事件發生對業務之影響 - 面對持續的疫情，集團採取了一系列的預防措施 - 建立及監控有關傳染病風險指標和制定預防措施，以減少災難性事件帶來之影響 - 每年就訂立之業務持續計劃進行演習，以確保其有效性 - 全面的保險保障包括物業資產、業務中斷和第三方責任保險 	中至高 (迅速至非常迅速)	↑ 2019冠狀病毒病對公共衛生構成重大威脅，並對營運及業務表現造成一定影響
租戶及顧客	主要租戶流失、客戶對我們提供的商品／服務不滿意以及由於客戶消費行為轉變而導致收入受損，例如網上購物和減少奢侈品支出	<ul style="list-style-type: none"> - 定期徵集客戶反饋意見，建立持續改進的文化 - 加強市場推廣以吸引客戶 - 與現時租戶及顧客積極建立業務戰略關係 - 持續更新市場趨勢，及時作出應對 - 自疫情爆發以來，商場及辦公大樓均加強日常清潔和消毒 - 添置多項消毒防疫設施，為顧客及租戶提供安全清潔的購物環境 	中至高 (迅速)	↑ 於疫情下，客戶的消費行為和飲食習慣有所轉變，直接影響零售租戶的收入，而在家工作亦可能成為新常態，因而影響集團的租賃業務表現。預期有關風險正在上升

風險範疇	主要風險	主要監控措施及風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
承辦商及 供應商	遇上關鍵產品出現供應短缺問題、與有問題／不合規格的承辦商及供應商合作以及食品安全事故，可能導致財務和聲譽受損	<ul style="list-style-type: none"> - 所有供應商都必須通過完善的資格預審機制 - 密切監測承辦商／供應商的表現 - 設有效機制，把有問題之供應商從名單上刪除 - 集團內部衛生組密切監測食品安全 	低 (迅速至 非常迅速)	↔ 在持續的監控程序及危機管理機制下，風險水平維持不變
管理及營運	日常操作中的內部監控不足／無效，導致財務損失和聲譽受損，例如，信貸風險、合同風險、濫用折扣、現金挪用、與外部單位合謀進行欺詐行為、產物損失／損耗等	<ul style="list-style-type: none"> - 制定審批權限，並與員工作出妥善溝通 - 已就重要的程序建立相關的監控制度，並給與員工培訓。有關政策和程序上載於內聯網，以供員工參閱 - 制定監察程序，例如集團財務部編備賬齡報告／進行現金／存貨盤點 - 由內部團隊／承包商進行定期維修和保養 - 設立舉報渠道 - 內部稽核部定期進行獨立審查 	低 (慢)	↔ 在現時有效的監控和監察程序下，風險水平維持不變



風險範疇	主要風險	主要監控措施及風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
資訊科技	業務營運及敏感資料可能受到內部／外部黑客的網絡攻擊或由於資訊科技基礎設施／系統故障造成安全漏洞，對集團造成不良影響	<ul style="list-style-type: none"> - 強制執行安全措施，例如定期更改密碼，更新防病毒和防火牆保護 - 制定資訊科技設備使用和應用軟件安裝的資訊科技保安政策 - 建立了主要資訊科技系統的業務持續計劃和災難恢復計劃。員工可就系統發生故障時，迅速應對，以確保業務之連續性 - 定期進行災難恢復演習，以確保其有效性 	低至中 (迅速至非常迅速)	↔ 集團資訊科技部就資訊科技保安問題時刻保持警覺，風險水平維持不變
品牌及聲譽	集團的品牌及聲譽有可能因為負面的公眾關注而受到影響，引致租戶及客戶群大幅下降，最終造成財務損失	<ul style="list-style-type: none"> - 制定了對所有級別員工處理媒體查詢的指引 - 持續監察傳媒報導，作及時應對 - 成立危機管理委員會，及建立危機管理機制 - 制定代表集團向外發言之等級機制和企業傳訊工作指引 	低至中 (非常迅速)	↔ 市場部密切監察各媒體、社交平台之動態，並在必要時向危機管理委員會呈報有關事故，以盡早處理。該風險水平整體維持不變

風險範疇	主要風險	主要監控措施及風險對策	風險水平 (風險速度水平)	風險變動
環境保護	由日常營運產生的廢水、排放、廢物、資源損耗等對環境造成威脅；氣候變化亦對營運產生負面影響，如供應鏈中斷，食物來源問題等	<ul style="list-style-type: none"> - 已制定環境政策 - 設立環境委員會以加強環境保護 - 向員工提供有關環境培訓 - 實施綠色採購及維持足夠的供應商 - 密切監控能源使用情況 - 實施一系列節能計劃，如冷卻裝置升級，使用LED燈泡等 - 加強客戶的環保意識，例如不提供塑膠吸管及使用生物降解材料等 	低 (慢)	<p>↔</p> <p>由於集團業務和營運性質對環境的影響相對輕微，該風險維持低水平</p>

風險變動：(↑)風險程度增加；(↓)減少；或(↔)維持不變



核數師之酬金

截至2021年12月31日止年度，本公司給予本公司核數師－畢馬威會計師事務所，作為提供核數及非核數服務的已支付／應支付費用(不包括非預算款項下開支的費用)如下：

	酬金 港幣千元
核數服務	2,525
非核數服務：	
中期審閱	450
其他服務	187
	<hr/>
	3,162

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於截至2021年12月31日止年度均遵守標準守則所規定的標準。

與股東之溝通

董事局採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東溝通政策。該政策旨在促進與本公司股東之有效溝通，確保股東在知情情況下行使其權力，及讓投資人士可公平及適時地取得本公司資料。此政策亦將隨著內部結構、監管及市場發展之任何其後改變而更新。

本公司已設立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

- (i) 企業通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，並可於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網頁 www.hkex.com.hk 及本公司網頁 www.miramar-group.com 查閱；
- (ii) 透過聯交所作出定期公佈，該等定期公佈亦登載於聯交所及本公司各自之網頁；
- (iii) 公司資料可於本公司之網頁查閱，而本公司之組織章程細則可於聯交所及本公司各自之網頁查閱；
- (iv) 股東週年大會及任何其他股東大會為股東提供一個平台，向董事及高層管理人員發表意見和交流觀點；
及
- (v) 本公司之股份登記及過戶處為股東提供股票登記、股息派付、更改股東詳情及相關事宜之服務。



股東權利

(a) 股東召開股東大會之程序

根據香港法例第622章(「公司條例」)第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東可要求召開股東大會。

該要求：

- (i) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；
- (ii) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；
- (iii) 可包含若干份格式相近的文件；
- (iv) 可採用印本形式(予本公司註冊辦事處，位於香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座15樓，註明收件人為聯席公司秘書)或電子形式(透過電郵：IR@miramar-group.com)送交本公司；及
- (v) 須經提出該要求的人認證。

根據公司條例第567條，董事須於他們受到該規定所規限的日期後的21日內召開股東大會，而該股東大會須在召開該股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行。

根據公司條例第568條，如董事沒有按要求召開股東大會，則要求召開該股東大會的股東，或佔全體該等股東的總表決權過半數的股東，可自行召開股東大會。在有關董事受到召開股東大會的規定所規限的日期後的3個月內，有關股東大會須予召開。要求召開有關股東大會的股東如因有關董事沒有妥為召開股東大會，而招致任何合理開支，該等開支須由本公司付還。

(b) 股東向董事局作出查詢之程序

股東可隨時透過聯席公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事局。聯席公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍
尖沙咀
彌敦道132號
美麗華廣場A座15樓
傳真：(852) 2736 4975
電郵：IR@miramar-group.com

股東亦可在本公司之股東大會上向董事局作出查詢。



(c) 股東要求傳閱股東週年大會的決議之程序

根據公司條例第615條，股東可要求本公司發出關於可在該股東週年大會上恰當地動議並擬在該股東週年大會上動議的決議的通知。該要求須由以下成員發出：

- (i) 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或
- (ii) 最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

該要求：

- (i) 可採用印本形式(予本公司註冊辦事處，位於香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座15樓，註明收件人為聯席公司秘書)或電子形式(透過電郵：IR@miramar-group.com)送交本公司；
- (ii) 須指出有待發出通知所關乎的決議；
- (iii) 須經所有提出該要求的人認證；及
- (iv) 須於以下時間送抵本公司，該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或(如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東週年大會的通知發出之時。

修訂組織章程細則

本公司於2021年6月7日舉行之股東週年大會上通過特別決議案，批准及採納本公司之新組織章程細則，以使本公司可靈活處理有關股東大會進行之相關事宜。修訂現有組織章程細則主要是容許(惟沒有規定)股東大會以混合會議形式舉行；屆時，股東除可現場親身出席會議外，亦可透過電子形式出席。詳情刊載於本公司日期為2021年4月27日之通函內。新組織章程細則於2021年6月7日生效，並載列於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站內。

主要風險

美麗華集團的核心業務涵蓋酒店及服務式公寓、餐飲、租賃及旅遊。業務上有若干主要風險及不明朗因素可能會直接或間接地影響集團的業務營運、財務狀況及未來的發展潛力。該等風險對集團影響之程度視乎其發生時的區域、持續時間及嚴重性。風險意指在集團的營運環境中多項可變的因素，因此部份已辨識之風險，在目前可能對集團之影響未屬重大，但日後可能會變成重大的風險，亦有部份可能會隨時間和營商環境改變而新現的風險仍未浮現。集團建立全面的風險管理系統以持續監察、檢討、評估、更新及緩解該等風險。以下所闡述的是有可能影響本集團業務的主要風險，有關闡述意不在全面或詳錄集團面對的所有風險。

1. 經濟下滑及投資不確定因素

集團的核心業務及投資項目均位處於香港，並且相對地較易受到消費者及投資者信心、零售消費、物業價格、利率及訪港旅客人次變化等因素影響。香港經濟在社會運動和2019冠狀病毒病疫情影響下經歷了兩年的萎縮，但隨著本地疫情改善，香港經濟於2021年有明顯的反彈。然而，一些行業有如旅遊業之情況依然嚴峻。直至2021年末，omicron變異病毒流入社區，引爆第五波疫情，每日新增確診病例可高達數以萬宗計，預期將對本地經濟造成嚴重打擊。受變異病毒株、全球疫情以至中美關係和東歐地緣政治衝突等不確定因素影響，預料來年對集團業務而言，仍然是充滿嚴峻挑戰的一年。集團會密切審視旗下業務的營商環境，並不斷地作出評估及採取合適的措施以減低相關風險，亦會在合適時候調整集團的策略和營運方式。

2. 災難性事件

香港作為一個國際城市，交通四通八達，一旦遇上新興的傳染病如近兩年的2019冠狀病毒病，將增加社區內傳染病爆發的風險。同時全球暖化和氣候改變增加了自然災害事件的發生頻率，例如超級颱風，地震及洪水。視乎有關災害事件發生的區域、持續時間和嚴重性，部份災害事件可能嚴重影響集團的業務運作或損壞旗下物業。集團已成立危機管理團隊及設計完善的業務持續管理，在災害事件發生前採取一切可行的預防措施，減低其對業務營運之影響，並盡力避免造成資產損失和員工傷害。集團亦定期審查危機管理程序，以及每年就業務持續計劃進行演習，以確定需要改進之領域。本集團亦定期進行風險評估，為旗下物業、業務營運和第三者責任預備完善的保險保障。



3. 人力資源

集團大部分的核心業務均屬勞動密集型的服務性行業，保留重要人才及熟練技工以維持集團提供之高質服務是一項挑戰。集團緊貼勞動市場趨勢，以確保集團提供合理且具競爭力的招聘條件。同時，集團亦透過培訓津貼及培訓課程，以支持員工發展技能。此外，為員工提供安全健康的工作環境一直是集團的首要任務。年內，我們推出了「疫苗接種推動計劃」計劃，包括舉辦疫苗接種講座、設立特別針假及派發疫苗接種獎金，以鼓勵我們的員工接種疫苗防禦病毒。面對持續的疫情，集團亦繼續採取一系列預防措施，包括實施工作地點分組和在家工作安排、提供足夠的個人防護設備、加強衛生培訓、定期進行工作場所消毒及在員工食堂制定社交距離控制等等。集團會密切監察疫情的最新發展，並適時與員工進行溝通以了解各員工需要。

4. 法規及合規

本集團致力遵守相關的法規及上市條例。由於政府和監管機構近年在法規及上市條例上訂立了新的標準和要求，預計未來在合規成本將有所增加。此成本包括委任外部顧問進行諮詢及培訓，建立／更新有關政策與程序，以回應新的法規要求。一如既往，我們定期向監管機構及外部顧問諮詢意見，密切留意新法規及上市條例的發展趨勢，以確保合規。

董事局報告

董事局同寅謹此提呈彼等之年報及截至2021年12月31日止年度之已審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之主要業務為收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲及旅遊業務；有關詳情載列於財務報表附註11。

本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止年度之主要業務及經營地區分析載列於財務報表附註9。

集團溢利

本集團截至2021年12月31日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況已列載於第107至175頁之財務報表。

股息

本公司已於2021年10月13日派發中期股息每股港幣20仙(2020年：每股港幣22仙)。董事局現建議派發截至2021年12月31日止年度末期股息每股港幣26仙(2020年：每股港幣28仙)予於2022年6月17日在股東名冊上之股東。末期股息如蒙於2022年股東週年大會上通過，末期股息預期於2022年7月8日派發予各股東。

業務審視及業績

本集團截至2021年12月31日止年度之業務審視及未來業務發展的討論已於「主席兼行政總裁報告」及「管理層討論及分析」中闡述。關於本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述已於「主要風險」中闡述。財政年度終結後，影響本集團之重大事件(如有)之詳情刊載於「主席兼行政總裁報告」及「管理層討論及分析」中闡述。本年報內第2頁及第3頁之財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。《環境、社會及管治報告》中載有本公司環境政策及表現、遵守有關法律及規例情況及本公司與員工、顧客、供應商及其他持份者關係的探討。主席兼行政總裁報告，管理層討論及分析，財務摘要，環境、社會及管治報告、主要風險及企業管治報告屬本報告的一部分。

附屬公司

本公司於2021年12月31日之主要附屬公司資料編列於第152頁至第153頁。



主要客戶及供應商

由於本集團業務多元化及性質關係，故本集團五大客戶及供應商佔本集團銷售及採購之比率均低於30%。

於2021年12月31日，董事、彼等之緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上之股東概無擁有五大客戶及供應商之權益。董事認為，並無單一僱員、客戶、供應商或其他對本集團有重要影響。

董事

截至2021年12月31日止年度及截至本報告日期為止之董事為：

執行董事

李家誠博士
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
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

根據本公司組織章程細則第77、78及79條或上市規則《企業管治守則》，劉壬泉先生、梁祥彪先生、冼為堅博士、鄧日樂先生及楊秉樑先生將於即將舉行之2022年股東週年大會輪值告退，惟彼等已表示願意膺選連任。提名委員會亦向董事局推薦彼等可膺選連任。

於截至2021年12月31日止年度至本報告日止期間，本公司之附屬公司董事名單備存於本公司之註冊辦事處，並於辦公時間內供本公司股東查閱。

董事之服務合約

所有擬於即將召開之2022年股東週年大會中候選連任之董事與本公司，除一般法定賠償外，並無訂立不可於一年內終止而須作出賠償之服務合約。

管理合約

本公司於本年度內並無訂立有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及／或行政之合約（定義見公司條例（第622章）第543條）。

權益披露

董事股份權益

於2021年12月31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 (股)	家族權益 (股)	公司權益 (股)	其他權益 (股)	所持總發行 股份百分比
美麗華酒店企業有限公司	李家誠博士	-	-	-	345,999,980 <small>(附註二)</small>	50.08%
	冼為堅博士	4,989,600	-	-	-	0.72%
	馮鈺斌博士	-	-	-	10,356,412 <small>(附註三)</small>	1.50%
	鄭家安先生	9,329,568	4,800	-	-	1.35%
	鄧日燊先生	150,000	-	13,490,280 <small>(附註四)</small>	-	1.97%
	梁祥彪先生	-	2,218,000 <small>(附註五)</small>	-	-	0.32%
恒基兆業有限公司	李家誠博士	-	-	-	8,190 (普通股A股) <small>(附註七)</small>	100%
	李家誠博士	-	-	-	3,510 (無投票權B股) <small>(附註七)</small>	100%
	李家誠博士	-	-	-	15,000,000 (無投票權 遞延股份) <small>(附註七)</small>	30%



公司名稱	董事姓名	個人權益 (股)	家族權益 (股)	公司權益 (股)	其他權益 (股)	所持總發行 股份百分比
恒基兆業地產有限公司	李家誠博士	—	—	—	3,509,782,778 <small>(附註七)</small>	72.50%
	梁祥彪先生	—	1,019,968 <small>(附註八)</small>	—	—	0.02%
恒基兆業發展有限公司	李家誠博士	—	—	—	2,110,868,943 <small>(附註九)</small>	69.27%
峰彩有限公司	李家誠博士	—	—	—	8 <small>(附註九)</small>	80%
Domax Investment Limited	李家誠博士	—	—	—	8 <small>(附註九)</small>	80%
豐萬置業有限公司	李家誠博士	—	—	—	8 <small>(附註九)</small>	80%
愛佳發展有限公司	李家誠博士	—	—	—	800 <small>(附註九)</small>	80%
興健有限公司	李家誠博士	—	—	—	37,000,000 <small>(附註九)</small>	66.67%
達添發展有限公司	何厚鏘先生	—	1 <small>(附註十)</small>	98 <small>(附註十)</small>	—	9.90%

除上述披露外，於2021年12月31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博士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13段所載之披露規定。

除上述外，本公司及附屬公司截至2021年12月31日止財政年度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12月31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	345,999,980 (附註一)	50.08%
李家誠博士	345,999,980 (附註二)	50.08%
Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」)	345,999,980 (附註六)	50.08%
Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」)	345,999,980 (附註六)	50.08%
Hopkins (Cayman) Limited (「Hopkins」)	345,999,980 (附註六)	50.08%
恒基兆業有限公司(「恒兆」)	345,999,980 (附註七)	50.08%
恒基兆業地產有限公司(「恒地」)	345,999,980 (附註七)	50.08%
Aynbury Investments Limited (「Aynbury」)	345,999,980 (附註七)	50.08%
Higgins Holdings Limited (「Higgins」)	120,735,300 (附註七)	17.47%
Multiglade Holdings Limited (「Multiglade」)	128,658,680 (附註七)	18.62%
Threadwell Limited (「Threadwell」)	96,606,000 (附註七)	13.98%
主要股東以外之人士		
莊永昌先生	68,910,652	9.97%

除上文所披露外，於2021年12月31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345,999,980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) 李家誠博士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345,999,980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345,999,980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345,999,980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345,999,980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) 李家誠博士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。



關連交易及持續關連交易

本集團截至2021年12月31日止年度之關連交易及持續關連交易如下：

- (1) (a) 於2018年11月14日，正信有限公司(「正信」)作為業主與仁安醫院有限公司(「仁安」)作為租戶訂立租約(「租約」)，據此，正信同意按照下文詳述之條款將物業租予仁安：

物業	： 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座18樓1801-18室。
租期	： 3年，由2019年2月1日起至2022年1月31日止(包括首尾兩日)。
租金及其他費用	： 於租期內每月應付之租金為港幣2,051,176.00元(不包括政府差餉、管理費及空調費)(須於每月第1日預付)； 每月管理費及空調費總額為港幣304,904.60元(可由正信或其指定之物業管理人定期檢討及修訂)(須於每月第1日預付)；及 仁安須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。
用戶	： 僅用作診所。

仁安是一間由本公司主要股東李兆基博士家族私人信託間接控制之公司，故仁安為本公司之關連人士，因此，根據香港聯合交易所有限公司上市規則(「上市規則」)第14A章之規定，訂立租賃協議構成本公司之持續關連交易。

於2019年8月30日簽訂協議終止租用1808-11室，而租用1801-07及1812-18室已於2022年1月31日屆滿，並根據以下第(1)(b)段所列的協議續期。

- (1) (b) 於2021年11月9日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立租約(「重續租賃協議」)，據此，正信同意按照下文詳述之條款將物業租予仁安：

物業	：	香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座18樓1801-07室及1812-18室。
租期	：	3年，由2022年2月1日起至2025年1月31日止(包括首尾兩日)，惟業主或租戶均有權提早終止此份租賃協議，但須給予對方不少於1個月之通知。
免租期	：	自租賃生效日期始日起計共74日為免租期，在免租期間，租戶毋須支付租金，惟須支付管理費及空調費、政府差餉及其他支出。
租金及其他費用	：	於租期內每月應付之租金為港幣1,469,000.00元(不包括政府差餉、管理費及空調費)(須於每月第一日預付)； 每月管理費及空調費總額為港幣237,978.00元(可由正信或其指定之物業管理人定期檢討及修訂)(須於每月第一日預付)；及 仁安須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。
用戶	：	僅用作診所，並由不同組合之專科醫生主診，專營外科、心臟科、泌尿科、胸肺科、骨科、婦產科、眼科、耳鼻喉科、整容手術、皮膚科、外科、健康檢查、內窺鏡檢查、人類生殖輔助服務、兒童評估中心、醫療造影、牙科、內科、會議室。

仁安是一間由本公司主要股東李兆基博士家族私人信託間接控制之公司，故仁安為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立重續租賃協議構成本公司之持續關連交易。



- (1) (c) 於2019年7月25日，正信作為業主與仁安作為租戶訂立租約(「1706-1707號舖位之租約」)，據此，正信同意按照下文詳述之條款將物業租予仁安：

物業	: 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座17樓1706-1707室。
租期	: 2年5個月，由2019年9月1日起至2022年1月31日止(包括首尾兩日)。
租金及其他費用	: 於租期內每月應付之租金為港幣268,445.00元(不包括政府差餉、管理費及空調費)(須於每月第1日預付)； 每月管理費及空調費總額為港幣41,026.50元(可由正信或其指定之物業管理人定期檢討及修訂)(須於每月第1日預付)；及 仁安須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。
用戶	: 僅用作診所，並由專科醫生主診，專營提供關於生殖醫學之諮詢服務。

故仁安為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立1706-1707號舖位之租約構成本公司之持續關連交易。於2021年6月25日簽訂協議終止租用此物業。

- (2) 由於國際金融中心舖位(定義見下文)的三年期分租協議於2019年7月6日屆滿後訂約方仍未能就續租3年的租金達成共識，因此於2019年7月4日，本公司全資附屬公司億萬全有限公司作為租戶與IFC Development Limited作為業主訂立短期分租協議，租期為2個月(由2019年7月7日至2019年9月6日止)(「短期分租協議」)。於2019年12月4日，訂約方就較長的分租協議的租金達成共識，而訂約方與香港鐵路有限公司(「港鐵公司」)(作為總租約的出租人，總租約乃於2003年9月16日就國際金融中心舖位由港鐵公司作為出租人與IFC Development Limited作為承租人所訂立)簽訂為期2年10個月的分租協議(「新分租協議」)(自2019年9月7日至2022年7月6日止)。根據上市規則第14A章，短期分租協議對本公司而言為一項符合最低豁免水平的交易。有關協議之條款詳情載列如下：

- 物業 : 國際金融中心商場第3層3101至3107號舖位(「國際金融中心舖位」)。
- 年期 : 就短期分租協議而言，租期為2個月，由2019年7月7日起至2019年9月6日止(包括首尾兩日)；而就新分租協議而言，租期為2年10個月，由2019年9月7日至2022年7月6日止(包括首尾兩日)。
- 租金 : 於短期分租協議租賃期內，每月需支付的基本租金(「基本租金」)為每曆月港幣1,117,970.00元，而新分租協議租賃期內首6個月的每曆月基本租金為港幣1,038,115.00元，而第7個月至第34個月的每曆月基本租金為港幣1,117,970.00元(均不包括政府差餉、空調及管理費、推廣徵費、水電費和其他費用，及所有其他支出(如果有))，另加額外租金(此乃按總收入之11%減去按短期分租協議或新分租協議項下之基本租金(視乎情況)後所餘款額計算的每曆月額外租金(「營業額租金」)；總收入乃指租戶在國際金融中心舖位經營業務全部所出單或收取的總金額，以及來自或關於國際金融中心舖位所有其他收入(不包括加一服務費)。
- 付款條件 : 基本租金應在每個曆月的第1天由租戶提前支付予業主。租戶應在下一個月的第15天向業主支付營業額租金(如適用)。
- 租賃按金 : 租賃按金總額為港幣4,967,630.40元(相等於目前就國際金融中心舖位租戶向業主應付3個月的最高預先釐訂基本租金、空調及管理費、政府差餉(或如適用，暫定差餉)及推廣徵費的總額。受新分租協議規定，租賃按金在新分租協議期屆滿後或提前終止時，及在租戶向業主交回國際金融中心舖位的空置管有權後的45天內，業主須將租賃按金退回租戶，但不計利息。



- 其他費用 : 按新分租協議，租戶在每個曆月的第1天應付之空調及管理費、及推廣費合共為港幣491,906.80元(可不時檢討)。
- 續訂分租協議的選擇權 : 根據新分租協議，租戶享有選擇權可於2022年7月6日新分租協議期滿後(「初始租賃期」)將新分租協議續期3年，惟租戶需在不早於初始租賃期屆滿前7個月但不遲於6個月以書面預先通知業主，而續約租期的每月基本租金須由訂約方進一步協定，但每月不應少於港幣1,117,970.00元。當租戶行使續約選擇權時，新分租協議的訂約方將簽訂續約協議。
- 中斷條款 : 若租戶在任何連續12個曆月的平均總收入少於每個曆月每平方呎港幣500.00元(即：按大約15,971平方呎可出租面積計算，每個曆月約為港幣7,985,500.00元)，則業主將有權給予租戶不少於90天的書面通知以終止新分租協議。

由於業主為本公司控股公司恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之聯繫人，根據上市規則業主為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立短期分租協議及新分租協議構成本公司之一次性的關連交易及持續關連交易。

- (3) 於2013年12月5日，聰明居有限公司(作為業主)與本公司全資附屬公司Mira Moon Limited(作為租戶)訂立租賃協議(「Mira Moon租賃協議」)，據此，業主同意按照下文詳述之條款將物業租予租戶：

- 物業 : 位於海旁地段436號A節的剩餘部分與建於其上的，現在被稱為「MIRA MOON」，地址為香港灣仔謝斐道388號的物業。
- 租期 : 10年零6個月，由2013年11月21日起至2024年5月20日止(包括首尾兩日)。
- 藉銷售及再發展而終止 : 倘於租期內任何時間，業主決定(i)出售物業或其任何部份；(ii)將物業或其任何部份的任何權利及利益轉讓予任何第三方；或(iii)透過拆卸、重建、裝修、翻新或以其他方式對物業或其任何部份進行再發展，則業主有權向租戶發出6個月書面終止而終止Mira Moon租賃協議；惟業主不得於租期第5年屆滿日期或之前(即2018年6月30日或之前)發出該終止通知。

租金 : 基本租金每月港幣 1,320,000.00 元(「基本租金」)另加額外租金，而額外租金的計算方式如下：

額外租金

租期內每個別年度(「相關年度」)的額外租金(「年度額外租金」)如下：

- (i) 倘年度房間總收入少於或相等於港幣 80,000,000.00 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣 15,840,000.00 元的數額的 22.5%；或
- (ii) 倘年度房間總收入多於港幣 80,000,000.00 元但少於或相等於港幣 100,000,000.00 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣 15,840,000.00 元的數額的 25%；或
- (iii) 倘年度房間總收入多於港幣 100,000,000.00 元但少於或相等於港幣 130,000,000.00 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣 15,840,000.00 元的數額的 27.5%；或
- (iv) 倘年度房間總收入多於港幣 130,000,000.00 元，則應付的額外租金金額為相關年度的年度房間總收入超出港幣 15,840,000.00 元的數額的 30%。

倘若根據以上公式計算的年度額外租金金額為負數，則租戶於相關年度無須向業主支付任何年度額外租金。

有關任何相關年度的年度額外租金，須由租戶根據 Mira Moon 租賃協議的條款及條件，於每年期末在緊隨相關年度完結後 90 日內向業主支付。



飲食收費 : 租戶須向業主支付租戶在飲食店舖營業所得而未經任何扣減的每月飲食收入的 15% (「飲食收費」)。

租戶須於緊隨任何曆月後第 15 日前，就有關曆月內從租戶營業所得的每月飲食收入支付有關該曆月的暫定飲食收費。

於每個曆年屆滿後 90 日內，租戶須提供一份由其核數師或外部會計師所核證有關相關曆年的飲食收入實際金額之聲明 (「經核證聲明」)。

倘就任何曆月應付的暫定飲食收費所支付的實際金額，少於根據經核證聲明所計算就相關曆月應付的實際飲食收費，租戶需於業主通知有關差額後 30 日內向業主支付有關差額。倘就任何曆月應付的暫定飲食收費所支付的實際金額，多於根據經核證聲明所計算就相關曆月應付的實際飲食收費，業主需於接獲經核證聲明後 30 日內向租戶退還有關差額。

差餉、開支及其他費用 : 租戶須支付和清償由香港政府或其他法定當局就物業徵收的所有差餉、稅金、評稅、稅項、徵稅、費用及開支，惟有關物業的地租及物業稅則由業主支付。

租戶亦須向供應商支付因在物業內或就物業耗用或使用水、電、煤氣、電話及其他服務而產生的所有按金及費用，並就此向業主作出彌償保證。

按金 : 於簽訂 Mira Moon 租賃協議時，租戶須向業主支付按金港幣 1,320,000.00 元。

- 免租期 : 租期內有下列3次合共6個月的免租期 :
- (i) 租期第3及第4個月(即2014年1月21日至2014年3月20日(包括首尾兩日));
 - (ii) 租期第15及第16個月(即2015年1月21日至2015年3月20日(包括首尾兩日));及
 - (iii) 租期第27及第28個月(即2016年1月21日至2016年3月20日(包括首尾兩日));
- 於上述期間內租戶無須支付基本租金，但須就物業支付差餉、所有開支及公用設施費用。
- 租戶於每個免租期內收取的年度房間總收入，在計算租期內相關年度的額外租金時將會計算在內，而租戶亦須於免租期內向業主支付飲食收費。
- 用途 : 使用物業作為高級酒店，並提供香港其他高級酒店一般提供的有關種類服務。
- 在物業開始營業 : 租戶應於2013年11月21日或之前在物業開展酒店業務。
- 開業獻款 : 業主將貢獻一筆款項(「開業獻款」)合共港幣970萬元，用作支付租戶就成立高級及具嶄新設計的酒店已產生的實際成本，而業主須於簽訂Mira Moon租賃協議後60日內向租戶支付此等開業獻款。
- 轉讓食肆牌照 : 在租期屆滿或提早終止時，租戶需在業主要求下，向業主或由業主指定的有關人士或公司出讓、轉讓或促使出讓或轉讓當時在物業經營飲食店舖所需的一般食肆牌照及酒牌或相關牌照(統稱為「牌照」)，而不收取任何代價、補償或付款。在未經業主同意，租戶於租期內不得就任何代價或其他理由向任何人士或公司轉讓或出讓牌照。有關上述牌照出讓或轉讓的所有費用由業主承擔。



轉讓酒店牌照 : 在租期屆滿或提早終止時，租戶需在業主要求下，向業主或由業主指定的有關人士或公司出讓或轉讓或促使和確保出讓或轉讓以酒店形式營運物業所使用的酒店牌照(「酒店牌照」)，而不收取任何代價、補償或付款。在未經業主同意，租戶或酒店牌照持有人不得就任何代價或其他理由向任何人士或公司轉讓或出讓酒店牌照。有關上述酒店牌照出讓或轉讓的所有費用由業主承擔。

由於業主為本公司控股公司恒地的間接全資附屬公司，根據上市規則業主為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章之規定，訂立 Mira Moon 租賃協議構成本公司之持續關連交易。

(4) (a) 於 2020 年 7 月 31 日，正信與恒基物業代理有限公司(「恒基物業代理」)訂立以下協議，該等協議構成本公司之持續關連交易：

- (i) 由正信作為業主與恒基物業代理作為租戶訂立之租賃協議(「租賃協議」)；及
- (ii) 由正信作為特許授予方與恒基物業代理作為特許承授方訂立之特許協議(「支柱廣告位特許協議」)。

有關協議之條款詳情載列如下：

租賃協議之條款詳情

- 物業 : 香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場 1 期 5 樓 501-506 號舖位。
- 租期 : 由 2020 年 8 月 5 日至 2023 年 8 月 4 日(首尾兩日包括在內)為期 3 年，惟業主或租戶均有權在 2022 年 8 月 4 日後提早終止此份租賃協議，但須給予對方不少於 3 個月之通知。
- 租金及其他開支 : (a) 於租期內按月支付之租金為港幣 2,260,000.00 元(不包括政府差餉、管理費、空調費及推廣徵費)；
- (b) 每月支付之政府差餉為港幣 100,000.00 元(視乎政府檢討)；
- (c) 每月管理費及空調費總額為港幣 435,885.70 元(須由正信或其指定之物業管理公司於所決定之時間檢討)；及
- (d) 佔物業月租 2% 之每月推廣徵費為港幣 45,200.00 元(須由正信定期檢討)。



支柱廣告位特許協議的詳情

- 支柱廣告位特許範圍 : 香港九龍尖沙咀彌敦道 132 號美麗華廣場 1 期地下近 G02 號舖位之支柱廣告位。
- 租期 : 由 2020 年 8 月 5 日至 2023 年 8 月 4 日 (首尾兩日包括在內) 為期 3 年，惟有權提早終止此份特許協議。特許授予方有權提早終止此份特許協議，但須給予特許承授方 1 個月之通知取回支柱廣告位特許範圍，而不須給予特許承授方任何賠償。
- 特許費及其他開支 : (a) 整個特許期應付之特許費 (不包括電費) 為港幣 1,100.00 元 (包括管理費、空調費及政府差餉) ;
- (b) 在特許期間之電費及持續保養費用 (如有) 須由特許承授方承擔。
- 用途 : 只用作刊登特許承授方貿易名稱之廣告。

由於恒基物業代理為本公司控股公司恒地的間接全資附屬公司，根據上市規則恒基物業代理為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第 14A 章之規定，訂立租賃協議及支柱廣告位特許協議構成本公司之持續關連交易。



- (4) (b) 於2020年6月29日，正信作為業主與恒基物業代理作為租戶訂立之租賃協議（「312號舖位之租賃協議」），據此，業主同意按照下文詳述之條款將物業租予租戶：

- 物業： 香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期3樓312號舖位。
- 租期： 1年，由2020年7月2日至2021年7月1日（包括首尾兩天在內），或由業主或其律師將物業空置準備交付之通知日起第7天（「租賃生效日期」）。
- 租金及其他開支：
- (a) 於租期內按月支付之租金為港幣157,633.00元（不包括管理費、空調費、政府差餉及推廣徵費）；
 - (b) 每月支付之政府差餉為港幣7,550.00元（視乎政府檢討）；
 - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣33,135.10元（須由正信或其指定之物業管理公司於所決定之時間檢討）；
 - (d) 佔物業月租2%之每月推廣徵費為港幣3,152.66元（須由正信定期檢討）；
 - (e) 恒基代理須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用；及
 - (f) 租戶向業主取得位於物業內若干地方之特許權，特許費為全期港幣1.00元（不包括管理費、空調費、政府差餉及其他開支）。此特許權將根據新租賃協議相同的日期開始及同日終止。
- 用途： 用作物業代理。

由於恒基物業代理為本公司控股公司恒地的間接全資附屬公司，根據上市規則恒基物業代理為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立312號舖位之租賃協議構成本公司之持續關連交易。

- (4) (c) 於2021年5月25日，正信作為業主與恒基物業代理作為租戶訂立之租賃協議（「B109-113號舖位之租賃協議」），據此，業主同意按照下文詳述之條款將物業租予租戶：

- 物業：香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場1期B1樓B109-113號舖位。
- 租期：1年9個月零17日，由2021年6月15日至2023年3月31日（包括首尾兩天在內），或由業主或其律師將物業空置準備交付之書面通知日起第7天（「租賃生效日期」）。
- 免租期：自租賃生效日期始日起計共1個半月為免租期，在免租期間，租戶毋須支付租金，惟須支付管理費及空調費、政府差餉、推廣徵費及其他支出。
- 租金及其他開支：
- (a) 於租期內按月支付之租金為港幣890,000.00元（不包括管理費、空調費、政府差餉及推廣徵費）；
 - (b) 每月支付之政府差餉為港幣44,500.00元（視乎政府檢討）；
 - (c) 每月管理費及空調費總額為港幣163,934.80元（須由正信或其指定之物業管理公司於所決定之時間檢討）；
 - (d) 佔物業月租2%之每月推廣徵費為港幣17,800.00元（須由正信定期檢討）；及
 - (e) 恒基代理須就超出指定日常冷凍水供應時間所要求的額外冷凍水供應向正信支付額外冷凍水供應費用。
- 用途：用作物業代理。

恒基物業代理為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章之規定，訂立B109-113號舖位之租賃協議構成本公司之持續關連交易。



(5) (a) 於2019年11月6日，本公司全資附屬公司華威護衛有限公司作為顧問公司與E.M. Parking Limited作為服務用戶訂立停車場顧問協議（「協議」）。有關協議之條款詳情載列如下：

- 服務 : 顧問公司應提供專業的顧問建議，並管理及營運位於香港九龍尖沙咀中間道15號H Zentre（「物業」）的B3樓層至6M樓層的所有停車位（包括所有斜道，行車道及提供通道及其出口的道路）及1樓停車場服務中心，此乃由恒基兆業地產有限公司（「恒地」）及其附屬公司所擁有。
- 協議期 : 2年，由2019年8月1日起至2021年7月31日止（包括首尾兩日）。
- 代價及預支款項的支付 : 服務用戶應向顧問公司每月按直接經營開支（定義見下文）的10%支付費用（「顧問費」）作為根據協議提供服務的代價。所有與停車場設施的管理及營運有關的費用及開支，及訂約方之間可能不時商定的任何其他費用及開支（「直接經營開支」）均由服務用戶承擔。服務用戶應每季將預支款項存入顧問公司的指定銀行賬戶，預支款項是指一個訂約雙方協議的金額（「預支款項」），用於顧問公司在需要時支付直接經營開支。任何剩餘的預支款項將於協議期屆滿或提前終止的14個工作天內由顧問公司向服務用戶付還。
- 付款機制 : 顧問公司將代表服務用戶收取來自停車場設施所提供的所有服務或資源的收入（不論是現金或信貸）（「總收入」）（包括由服務用戶規定在停車場設施泊車之所有費用及收費）。此後，顧問公司將向服務用戶提交月度財務報告後的14個工作日內將實際的總收入存入服務用戶指定的銀行賬戶內。隨後服務用戶亦將在顧問公司提交月度財務報告後的14個工作日內將每月顧問費存入顧問公司指定的銀行賬戶內。



終止 : 協議可能會被終止 :

- (i) 如果服務用戶或顧問公司嚴重違反協議項下的任何義務 ;
- (ii) 如果任何訂約一方 : 無法償還債務、與其債權人達成和解協議或為其債權人的利益作出一般轉讓、就其清盤取得法庭命令或通過有效決議、由抵押權人或接管人取得管有其資產的全部或任何重要部分, 或停止進行其全部或幾近全部業務, 則不需作出通知而立即終止 ; 或
- (iii) 若任何訂約一方向另一方提前3個月發出書面通知。

由於服務用戶為本公司控股公司恒地之間接全資附屬公司, 根據上市規則, 服務用戶為恒地的聯繫人, 亦因而為本公司的關連人士。因此, 根據上市規則第 14A 章, 訂立協議構成本公司的持續關連交易。

此持續關連交易已於 2021 年 7 月 21 日屆滿, 並根據以下第 (5)(b) 段所列的協議續期。

- (5) (b) 於 2021 年 7 月 30 日, 華威護衛有限公司作為顧問公司與 E.M. Parking 作為服務用戶訂立停車場顧問協議(「新協議」)。有關新協議之條款詳情載列如下 :

服務 : 顧問公司應提供專業的顧問建議, 並管理及營運位於香港九龍尖沙咀中間道 15 號 H Zentre (「物業」) 的 B3 樓層至 6M 樓層的所有停車位(包括所有斜道, 行車道及提供通道及其出口的道路)及 1 樓停車場服務中心, 此乃由恒基兆業地產有限公司(「恒地」)及其附屬公司所擁有。

協議期 : 2 年, 由 2021 年 8 月 1 日起至 2023 年 7 月 31 日止(包括首尾兩日)。



- 代價及預支款項的支付 : 服務用戶應向顧問公司每月按直接經營開支(定義見下文)的10%支付費用(「顧問費」)及獎勵費(如有)(定義見下文)作為根據新協議提供服務的代價。所有與停車場設施的管理及營運有關的費用及開支,及訂約方之間可能不時商定的任何其他費用及開支(「直接經營開支」)均由服務用戶承擔。服務用戶應每季將預支款項存入顧問公司的指定銀行賬戶,預支款項是指一個訂約雙方協議的金額(「預支款項」),用於顧問公司在需要時支付直接經營開支。任何剩餘的預支款項將於新協議期屆滿或提前終止的14個工作天內由顧問公司向服務用戶付還。
- 顧問費 : 每月顧問費按直接經營開支的12%計算。
- 獎勵費 : 獎勵費計算如下 :
- (i) 倘若每月總收入不超過港幣200萬元,獎勵費為每月總收入超過港幣120萬元的3% ;
 - (ii) 倘若每月總收入超過港幣200萬元,獎勵費為港幣24,000.00元,另加每月總收入超過港幣200萬元的4% ;
- 但服務用戶於任何特定月份向顧問公司支付的顧問費及獎勵費總額不得超過港幣90,000.00元。
- 付款機制 : 服務用戶將在顧問公司提交月度財務報告後的14個工作日內將每月顧問費及獎勵費(如有)存入顧問公司指定的銀行賬戶內。

終止 : 協議可能會被終止 :

- (i) 如果服務用戶或顧問公司嚴重違反協議項下的任何義務 ;
- (ii) 如果任何訂約一方 : 無法償還債務、與其債權人達成和解協議或為其債權人的利益作出一般轉讓、就其清盤取得法庭命令或通過有效決議、由抵押權人或接管人取得管有其資產的全部或任何重要部分、或停止進行其全部或幾近全部業務, 則不需作出通知而立即終止 ; 或
- (iii) 若任何訂約一方向另一方提前3個月發出書面通知。

服務用戶為本公司的關連人士, 因此, 根據上市規則第14A章, 訂立新協議構成本公司的持續關連交易。

由於本公司主席兼行政總裁李家誠博士經李兆基博士家族私人信託間接控制之公司而被視為擁有恒地及仁安之股份權益, 因此彼等在所有以上交易中擁有重大權益。

持續關連交易的年度審核

本公司之獨立非執行董事已審閱有關以上提述之持續關連交易, 並確認該等持續關連交易 :

- (i) 乃本集團於日常及一般業務範圍內訂立 ;
- (ii) 乃按正常之商業條款訂立 ; 及
- (iii) 乃根據以上有關之協議的規定而進行, 而交易條款公平合理, 並符合本公司股東的整體利益。

各獨立非執行董事主要根據本公司之稽核、風險管理及企業服務助理總監就上述事宜之確認而作出確認。

本公司之核數師已審閱有關以上提述之持續關連交易, 並以書面形式向本公司董事局確認該等持續關連交易 :

- (i) 已取得本公司之董事局批准 ;
- (ii) 乃按照本集團的定價政策而進行 ;
- (iii) 乃根據以上有關之協議的規定而進行 ; 及
- (iv) 截至2021年12月31日止財政年度, 並無超逾有關公告披露的有關上限金額。



董事於交易、安排或合約之權益

除部份董事及其有關連實體於「關連交易及持續關連交易」內之合約擁有顯著利益外，各董事於本財政年度內或於財政年度完結時，對本公司、本公司之任何控股公司、附屬公司或同母系附屬公司為訂約方之直接或間接重要交易、安排或合約均無直接或間接之顯著利益。

董事及管理層之酬金

董事酬金及本集團獲最高薪酬之五位人士之資料詳情分別載列於財務報表附註5及6。

購買股份或債券之安排

本公司、本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於2021年12月31日止年度內並無參與任何其他安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

董事在競爭業務之權益

根據上市規則，下列董事被視為擁有與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭之業務權益：

1. 李家誠博士及林高演博士均為恒兆及恒地之董事，該兩間公司之附屬公司亦從事物業投資和其他相關服務等業務。
2. 林高演博士、劉壬泉先生及何厚鏘先生均為香港小輪(集團)有限公司(「香港小輪」)之董事，該集團之業務包括物業發展及物業投資。
3. 按《證券及期貨條例》第571章，李家誠博士被視為擁有恒兆、恒地及香港小輪之權益。

由於本公司之董事局與上述公司之董事局均獨立運作，上述各董事亦未能控制本公司之董事局，故本集團能獨立於該等公司之業務運作，及基於各自利益來經營其業務。



獲准許的彌償條文

本公司組織章程細則規定，本公司之每名董事及高級人員，在獲判勝訴或獲判無罪的或藉任何根據公司條例提出的申請而獲法院給予寬免的民事或刑事法律程序中進行辯護所招致的任何與其職位有關的法律責任，均須從公司的資金中撥付彌償。本公司及其附屬公司於年內已購買及維持董事責任保險，為本公司及本集團附屬公司董事提供適當的保障。

可供分派儲備

本公司可分配給股東的儲備於2021年12月31日為港幣4,991,597,000元(2020年：港幣4,653,216,000元)。

慈善捐款

本集團截至2021年12月31日止年度之慈善捐款額為港幣16,000元(2020年：港幣46,000元)。

投資物業、其他物業、設備及器材

投資物業、其他物業、設備及器材之變動詳情載列於財務報表附註10。

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。

已發行股份及股本

截至2021年12月31日止年度之股本詳情載列於財務報表附註22(b)。

股票掛鈎協議

於截至2021年12月31日止年度，本公司並無訂立任何將會或可導致本公司發行股份的股票掛鈎協議。

銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於2021年12月31日之銀行貸款及其他借款詳情載列於財務報表附註19。

本公司及其附屬公司發行之債務證券、可轉換證券或期權資料

本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止年度並未發行任何債務證券、可轉換證券或期權。



借貸費用資本化

本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止年度並無借貸費用資本化金額(2020年：無)。

公眾持股量

於本報告日，基於本公司所能獲得之公開資料及據董事局所悉，本公司已依照上市規則維持所需之公眾持股量。

集團五年財政概要

本集團過去五年之業績、資產及負債詳情載列於第176頁內。

集團物業

本集團所擁有主要物業之資料及權益詳情載列於第177至178頁內。

僱員

於2021年12月31日，本集團全職僱員總人數1,138人，其中在香港聘用約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。



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。

核數師

畢馬威會計師事務所即將告退，惟願膺選連任。於即將舉行之2022年股東週年大會上，將提呈一項決議案，建議再度委任畢馬威會計師事務所為本公司核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止。

前瞻性陳述

本年報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



獨立核數師報告

致美麗華酒店企業有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計載列於第 107 頁至第 175 頁的美麗華酒店企業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於 2021 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於 2021 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項(續)

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註 1(h)的會計政策及附註 10

關鍵審計事項

於 2021 年 12 月 31 日，貴集團的投資物業公允價值總值港幣 152.2 億元，佔 貴集團於該日總資產的 72%。

貴集團於 2021 年 12 月 31 日的投資物業公允價值經董事局基於外聘測量師行編製的估值加以評估所得。截至 2021 年 12 月 31 日止年度，綜合損益表中投資物業公允價值淨減少為港幣 1 億 1,200 萬元。

貴集團的投資物業位於香港及中國內地一線城市，包括購物商場、辦公物業、住宅物業、零售店鋪及泊車位。

我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為有關投資物業及其公允價值的變動分別對 貴集團的總資產及除稅前溢利有一定的重要性，再加上投資物業的估值本質上具有主觀性，需要作出重大的判斷及估計，特別是選擇適當的估值方法、資本化比率及市場租金，因而增加了出錯或管理層可能偏頗的風險。

我們的審計如何處理該事項

我們就評估投資物業估值所採用的審計程序包括以下各項：

- 取得及查閱由 貴集團聘請的測量師行編製的估值報告，而董事以其作為投資物業估值的評估基準；
- 評估外聘測量師的資格及彼等於接受估值的物業方面的專業經驗，考慮彼等的客觀性；
- 在內部物業估值專家的協助並利用他們的行業知識和經驗下，於管理層不在場的情況下與外聘測量師討論彼等的估值方法；通過將資本化比率及現行市場租金與可得市場數據進行比較，評估估值所採納的主要估計及假設；及
- 將 貴集團向外聘測量師提供的租賃資料(包括已承諾租金及租用率)與相關合約及文件進行抽樣比較。



綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。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。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們就審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳德基。

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

2022年3月18日

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	9	1,247,025	1,314,605
食材及飲料成本		(86,260)	(68,911)
員工薪酬	3(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		(7,857)	(145,170)
毛利		689,258	625,791
其他收入		55,375	192,235
營運及其他費用	3(d)	(163,274)	(165,836)
折舊	10(a)	(66,511)	(89,806)
融資成本	3(b)	(2,235)	(3,320)
應佔聯營公司溢利減虧損	12	180	202
出售物業淨收益		512,793	559,266
其他非營業淨收益	3(c)	18,696	–
投資物業的公允價值淨減少	10(a)	3,413	1,055
		(112,143)	(152,016)
除稅前溢利	3	422,759	408,305
稅項			
本期	4(a)	(90,317)	(91,983)
遞延	4(a)	3,211	(7,383)
本年度溢利		335,653	308,939
應佔：			
本公司股東		329,958	301,899
非控股權益		5,695	7,040
		335,653	308,939
每股盈利			
基本	8(a)	港幣 0.48 元	港幣 0.44 元
攤薄	8(a)	港幣 0.48 元	港幣 0.44 元

第116頁至第175頁的附註屬本財務報表的一部份。應付本公司股東應佔本年度溢利的股息詳情載於附註7(a)。



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	335,653	308,939
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：		
– 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	20,610	65,615
	40,037	67,069
本年度全面收益總額	375,690	376,008
應佔：		
本公司股東	362,708	356,050
非控股權益	12,982	19,958
本年度全面收益總額	375,690	376,008

以上其他全面收益的組成部份沒有任何稅項影響。

第116頁至第175頁的附註屬本財務報表的一部份。

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
非流動資產			
投資物業	10(a)	15,219,649	15,293,694
其他物業、設備及器材	10(a)	201,443	244,827
		15,421,092	15,538,521
聯營公司權益	12	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	13	39,840	78,961
透過損益以公允價值計量的財務資產	13	—	1,406
遞延稅項資產	21(b)(ii)	16,149	12,267
		15,477,975	15,631,938
流動資產			
存貨	14	127,654	122,618
應收賬款及其他應收款項	15	165,261	175,584
透過損益以公允價值計量的財務資產	13	62,399	61,533
現金及銀行結存	16(a)	5,247,852	5,050,300
可收回稅項	21(a)	896	3,665
		5,604,062	5,413,700
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	17	(303,489)	(297,909)
銀行貸款	19	—	(2,993)
已收租賃按金	17	(99,306)	(76,729)
合約負債	17	(58,146)	(75,276)
租賃負債	18	(39,109)	(42,788)
應付稅項	21(a)	(26,840)	(19,437)
		(526,890)	(515,132)
流動資產淨值		5,077,172	4,898,568
總資產減流動負債結轉		20,555,147	20,530,506



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		20,555,147	20,530,506
非流動負債			
遞延負債	20	(160,008)	(185,402)
租賃負債	18	(47,305)	(44,376)
遞延稅項負債	21(b)(ii)	(305,648)	(302,571)
		(512,961)	(532,349)
資產淨值		20,042,186	19,998,157
資本及儲備			
股本	22(b)	2,227,024	2,227,024
儲備		17,654,666	17,623,619
本公司股東應佔總權益		19,881,690	19,850,643
非控股權益		160,496	147,514
權益總額		20,042,186	19,998,157

經董事局於2022年3月18日批准及授權刊發。

李家誠
主席兼行政總裁林高演
董事

第116頁至第175頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

		本公司股東應佔								
	附註	股本	資本儲備	匯兌儲備	一般儲備	投資重估 儲備 (非循環)	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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
2020年的權益變動：										
本年度溢利		-	-	-	-	-	301,899	301,899	7,040	308,939
其他全面收益		-	-	52,697	-	1,454	-	54,151	12,918	67,069
全面收益總額		-	-	52,697	-	1,454	301,899	356,050	19,958	376,008
出售指定為透過其他全面收益以 公允價值計量的股本證券之轉移	13	-	-	-	-	(12,954)	12,954	-	-	-
就上一年度批准的末期股息	7(b)	-	-	-	-	-	(234,926)	(234,926)	-	(234,926)
就本年度宣派的中期股息	7(a)	-	-	-	-	-	(152,011)	(152,011)	-	(152,011)
向非控股權益支付的股息		-	-	-	-	-	-	-	(36,420)	(36,420)
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



綜合權益變動表(續)

截至2021年12月31日止年度

	本公司股東應佔									
	附註	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	一般儲備 港幣千元	投資重估 儲備 (非循環) 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
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
2021年的權益變動：										
本年度溢利		-	-	-	-	-	329,958	329,958	5,695	335,653
其他全面收益		-	-	13,323	-	19,427	-	32,750	7,287	40,037
全面收益總額		-	-	13,323	-	19,427	329,958	362,708	12,982	375,690
出售指定為透過其他全面收益以 公允價值計量的股本證券之轉移	13	-	-	-	-	(20,033)	20,033	-	-	-
就上一年度批准的末期股息	7(b)	-	-	-	-	-	(193,469)	(193,469)	-	(193,469)
就本年度宣派的中期股息	7(a)	-	-	-	-	-	(138,192)	(138,192)	-	(138,192)
於2021年12月31日的結餘		2,227,024	(92,639)	148,131	304,827	(14,446)	17,308,793	19,881,690	160,496	20,042,186

第116頁至第175頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合現金流量表

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
經營活動			
除稅前溢利		422,759	408,305
調整賬項：			
上市證券股息收入	3(e)	(3,794)	(3,632)
銀行利息收入	3(e)	(20,278)	(76,192)
出售物業淨收益		(18,696)	–
出售其他物業、設備及器材淨(收益)/虧損	3(e)	(12)	909
應收賬款虧損撥備	3(e)	34	785
待出售物業撥備回撥	3(e)	(86)	(420)
折舊	10(a)	66,511	89,806
融資成本	3(b)	2,235	3,320
應佔聯營公司溢利減虧損	12	(180)	(202)
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	3(c)	(3,413)	(1,055)
投資物業的公允價值淨減少	10(a)	112,143	152,016
其他物業、設備及器材減值虧損	3(d)	31,603	34,237
匯兌差額		(6,871)	5,887
營運資金變動前的經營溢利結轉		581,955	613,764
存貨(增加)/減少		(1,508)	1,927
應收賬款及其他應收款項減少		7,527	48,981
應收聯營公司賬款減少		69	2
應付聯營公司賬款減少		(11)	(7)
應付賬款及其他應付款項增加/(減少)		2,616	(99,150)
已收租賃按金增加/(減少)		22,577	(12,925)
合約負債減少		(17,130)	(106,622)
遞延負債(減少)/增加		(25,394)	3,496
購入及出售其他持作交易的財務資產的所得/(付款)款項淨額		20,109	(74)
經營所得現金結轉		590,810	449,392



綜合現金流量表(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
承前經營所得現金		590,810	449,392
已收利息		23,040	78,010
已付利息及其他借貸成本		(13)	(345)
已付股息		(331,661)	(386,937)
已付非控股權益股息		-	(36,420)
已付稅項			
– 香港利得稅		(72,453)	(209,049)
– 香港以外稅項		(7,692)	(5,472)
經營活動所得／(所用)現金淨額		202,031	(110,821)
投資活動			
購入投資物業付款		(16,231)	(9,835)
購入其他物業、設備及器材付款		(8,021)	(39,649)
出售其他非持作交易的財務資產的所得款項淨額		43,970	17,365
出售其他物業、設備及器材所得款項		47	24
出售物業所得款項		18,879	-
已收上市證券股息收入		3,794	3,632
到期日超過三個月的定期存款增加		(1,519,299)	(439,018)
投資活動所用現金淨額		(1,476,861)	(467,481)
融資活動			
新增銀行貸款所得款項	16(b)	-	11,138
償還銀行貸款	16(b)	(2,861)	(11,125)
償還附屬公司非控股權益持有人借入貸款	16(b)	-	(5,953)
已付租金之資本部分	16(b)	(48,392)	(60,882)
已付租金之利息部分	16(b)	(2,224)	(2,975)
融資活動所用現金淨額		(53,477)	(69,797)

綜合現金流量表(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
現金及現金等價物淨減少		(1,328,307)	(648,099)
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		6,560	6,741
於12月31日的現金及現金等價物		2,954,360	4,276,107
於12月31日的現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結存	16(a)	5,247,852	5,050,300
減：到期日超過三個月的定期存款		(2,293,492)	(774,193)
		2,954,360	4,276,107

第116頁至第175頁的附註屬本財務報表的一部份。



財務報表附註

1 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用《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》及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定而編製。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。以下披露本集團採用的主要會計政策。

香港會計師公會已頒佈若干項新訂及經修訂的《香港財務報告準則》，於本集團的本會計期間首次生效或可於該期間提前採納。附註1(c)提供本財務報表所反映於當前及過往會計期間初次應用與本集團有關的該等修訂而產生的任何會計政策變動資料。

(b) 財務報表的編製基準

截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表涵蓋美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)及各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團於各聯營公司持有的權益。

除以下資產是按其公允價值列賬(見下文所載的會計政策)外，編製本財務報表所用的計量基準為歷史成本基準：

- 投資物業，包括於持作投資物業之租賃土地及建築物中的權益，而本集團為該物業權益的登記擁有人(參閱附註1(h))；及
- 透過損益以公允價值計量或指定為透過其他全面收益以公允價值計量的財務資產(參閱附註1(g))。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的財務報表時作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策的應用，以及呈報的資產、負債、收入及支出金額。這些估計及相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能與估計數字有差異。

管理層會持續審閱各項估計及相關假設。如果會計估計的修訂只是影響修訂估計的期間，有關修訂便會在該期間內確認；如果修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷以及估計不確定性的主要來源，於附註2論述。

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的變動

本集團已就本會計期間的本財務報表應用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日後之2019新型冠狀病毒相關租金減免(2021年修訂)

本集團先前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(參閱附註10(e))。於2021年1月1日的期初權益結餘並無受到影響。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團擁有控制權的實體。當本集團可通過參與一個實體的事務而得到或有權得到可變回報，並有能力透過對該實體擁有的權力影響該等回報時，則本集團對該實體擁有控制權。當評估本集團是否有權力時，僅考慮(本集團及其他人士持有的)重大權益。

於附屬公司的投資會由控制開始日期起合併入綜合財務報表內，直至控制結束日期為止。集團內部交易所產生的集團內部結餘、交易及現金流量以及任何未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損則按照與未變現收益相同的方式沖銷，但抵銷額只限沒有出現減值跡象的部份。

非控股權益指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，而本集團未有就此與該等權益持有人達成任何附加條款，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的合約責任。



1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

就各項業務合併而言，在計量非控股權益時，本集團可選擇按公允價值計算或按非控股權益分佔附屬公司的可辨別資產淨值予以計量。非控股權益會在綜合財務狀況表的權益項目中，與本公司股東的應佔權益分開呈報。本集團業績內的非控股權益會在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表中，列作本公司非控股權益與股東之間的本年度損益總額及全面收益總額分配。來自非控股權益持有人的貸款及其他有關該等持有人的合約責任，於綜合財務狀況表根據附註 1(n) 或 (o) 視乎負債性質而定列為財務負債。

本集團的附屬公司權益變動(不會導致失去控制權)計作股權交易，而控股及非控股權益的金額將於綜合權益內作出調整，以反映相關權益的變動，惟不會對商譽作出調整，亦不會確認任何損益。

當本集團失去附屬公司的控制權時，有關交易將會當作出售有關附屬公司的全部權益入賬，而所得盈虧將於損益中確認。於失去控制權當日在該前附屬公司仍然保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為財務資產於首次確認時的公允價值(參閱附註 1(g)) 或(倘適用)於聯營公司的投資在首次確認時的成本值(參閱附註 1(e))。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損(參閱附註 1(k)) 列賬，惟有關投資被分類為待出售(或包括在已分類為待售的出售組別)除外。

(e) 聯營公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力(包括參與財務及經營政策的決定)，但並不控制或共同控制其管理層的公司。

於聯營公司的投資根據權益法計入綜合財務報表內，惟有關投資被分類為待售投資(或包括在已分類為待售的出售組別)除外。根據權益法，有關投資首先按成本值入賬，並就本集團所佔被投資公司可辨別資產淨值於收購日期的公允價值超過投資成本之數額(如有)作出調整。投資成本包括採購價、收購投資直接產生的其他成本，以及在聯營公司的任何直接投資(構成本集團部分股本投資)。有關投資其後按本集團所佔被投資公司資產淨值於收購後的變動及任何關乎有關投資的減值虧損作出調整(參閱附註 1(f) 及 (k))。於收購日期的超過成本值之數額、本集團所佔被投資公司於本年度的收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表確認，而本集團所佔被投資公司其他全面收益的收購後稅後項目則於綜合損益及其他全面收益表確認。

1 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司(續)

當本集團分攤的虧損超過其於聯營公司的權益，則本集團的權益將會減至零，並毋須進一步確認其他虧損；惟如本集團需代表被投資公司承擔法定或推定責任或作出付款則除外。就此而言，本集團的權益為按照權益法計算的投資賬面值，以及實質上構成本集團對聯營公司投資淨額一部份的長期權益(有關其他長期權益應用預期信貸虧損模式後，如適用(參閱附註1(k)(i)))。

本集團及其聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於被投資公司所佔權益比例沖銷；惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則須立刻在損益中確認。

倘於聯營公司的投資成為於合營企業的投資(反之亦然)，保留權益不會予以重新計量。相反，該項投資會繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，倘本集團對聯營公司不再具有重大影響力，將會當作出售有關被投資公司的全部權益入賬，而所得盈虧於損益中確認。於失去重大影響力當日在該前被投資公司仍然保留的任何權益按公允價值確認，而此金額被視為財務資產於首次確認時的公允價值(參閱附註1(g))。

在本公司財務狀況表內，於聯營公司的投資是按成本減去減值虧損(參閱附註1(k))後列賬，惟有關投資被分類為待售(或包括在已分類為待售的出售組別)除外。

(f) 商譽

商譽指：

- (i) 已轉移代價的公允價值、在被收購公司的任何非控股權益的金額及本集團早前所持被收購公司股權的公允價值的總金額；超出
- (ii) 於收購日期計量的被收購公司可辨別資產及負債的公允價值淨額。

當(ii)的金額大於(i)，超出的金額即時在損益內確認為議價購入的收益。

商譽按成本減去累計減值虧損後列賬。業務合併所得的商譽會被分配至各個現金生產單位或各組現金生產單位(預期會從合併協同效應中受益)，並每年接受減值測試(參閱附註1(k))。

於年內出售某現金產生單位時，所產生的任何已收購商譽金額於出售時計入損益計算內。



1 主要會計政策(續)

(g) 其他股本證券投資

下文載列本集團有關股本證券投資(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的政策。

股本證券投資於本集團承諾購買/出售該投資時確認/終止確認。投資初步按公允價值加直接相關交易成本列值，惟透過損益以公允價值計量之投資除外，有關投資之交易成本直接於損益確認。有關本集團釐定金融工具公允價值的方式說明，請參閱附註23(e)。該等投資其後視乎其分類按下列方式列賬。

(i) 股本投資以外的投資

本集團所持非股本投資分類至下列其中一個計量類別：

- 攤銷成本，倘為收回合約現金流量(純粹為支付本金及利息)持有投資。投資之利息收入按實際利率法計算(參閱附註1(u)(v))。
- 透過其他全面收益以公允價值 – 循環，倘投資之合約現金流量僅包括本金及利息，並且按目標為收回合約現金流量及買賣之業務模式持有投資。公允價值之變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及匯兌收益及虧損則於損益確認。於終止確認該投資時，於其他全面收益累計之金額由權益轉入損益。
- 透過損益以公允價值，倘投資不符合以攤銷成本或透過其他全面收益以公允價值(循環)計量之準則。投資之公允價值變動(包括利息)於損益確認。

(ii) 股本投資

於股本證券的投資分類為透過損益以公允價值列賬，除非股本投資並非持作買賣，且投資首次確認時本集團不可撤回地選擇將投資指定為透過其他全面收益以公允價值列賬(非循環)，令公允價值的後續變動於其他全面收益確認。該選擇乃根據逐項工具基準作出，但只能在投資從發行人角度符合權益的定義時作出。作出該選擇時，於其他全面收益累計的金額將留在公允價值儲備中(非循環)，直到投資被出售。出售時，於公允價值儲備累計的金額(非循環)轉入保留盈利，不會循環至損益。來自於股本證券的投資之股息(不論分類為透過損益以公允價值列賬或透過其他全面收益以公允價值列賬)根據附註1(u)(iv)所載政策於損益確認為其他收益。

1 主要會計政策(續)

(h) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物(參閱附註 1(j))。投資物業包括目前尚未確定未來用途的持有土地及正興建或發展作未來投資物業用途的物業。

除非投資物業於報告期末尚在興建或發展過程中及其公允價值於當時無法可靠計量，否則投資物業按公允價值列賬。投資物業的公允價值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何盈虧將於損益中確認。投資物業的租金收入按附註 1(u)(i) 所述方式入賬。

(i) 其他物業、設備及器材

以下物業、設備及器材項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬(參閱附註 1(k))：

- 永久業權租賃或本集團並非物業權益登記擁有人的租賃物業產生的使用權資產；及
- 酒店物業；及
- 機器、傢俬、裝置及器材(包括自租賃相關設備及器材產生的使用權資產)(見附註 1(j))。

永久業權土地按成本減去減值虧損列賬(參閱附註 1(k))。

報廢或出售物業、設備及器材項目所產生的盈虧以出售所得款項淨額與項目的賬面值之間的差異釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

物業、設備及器材項目的折舊按下列估計可使用年期以直線法撇銷其成本(扣除估計剩餘價值，若有)：

- 租賃土地及使用權資產按租約所餘年期計算折舊；
- 永久業權土地不予折舊；
- 位於租賃土地上的酒店物業等建築物按租約所餘年期計算折舊；及
- 機器、傢俬、裝置及器材 4至14年

資產可使用年期及其剩餘價值(若有)每年進行檢討。



1 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。若客戶既有權主導已識別資產的使用，並有權獲得因使用已識別資產所產生的絕大部分經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

(i) 作為承租人

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的短期租賃及資產價值較低的租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。與該等並無資本化的租賃有關的租賃付款額，於租賃期內按系統基準確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債初始按於租賃期內應付的租賃付款額使用租賃中的內含利率折現的現值確認，倘不能較容易地確定該利率，則使用相關增量借款利率。於初始確認後，租賃負債以攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。不取決於一項指數或比率的可變租賃付款額不包括在租賃負債的計量，因此於發生的會計期間扣自損益。

於租賃資本化所確認的使用權資產初始以成本計量，其包括租賃負債的初始金額加在開始日或之前支付的任何租賃付款額，以及發生的任何初始直接費用。在適用的情況下，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或將相關資產或相關資產所在地復原的估計成本折現的現值，並減去任何收到的租賃激勵。使用權資產其後以成本減去累計折舊及減值虧損列值(見附註1(i)及1(k)(ii))，惟符合投資物業定義的使用權資產根據附註1(h)之公允價值列值除外。

根據適用於按攤銷成本列報的債務證券投資的會計政策(見附註1(g)(i))，可退還租金按金的初始公允價值與使用權資產分開入賬。按金的初始公允價值與名義價值之間的任何差異均作為額外租賃付款入賬，並計入使用權資產成本。

當未來租賃付款額因指數或比率的變化而發生改變，或本集團剩餘價值擔保下預計應付的金額估計發生變化，或當重新評估本集團是否將合理確定行使購買、延長或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，對使用權資產的賬面金額作出相應調整，或倘若使用權資產的賬面金額已經減至零，則記入損益。

1 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當一個在會計處理時不被視為單獨租賃的原始租賃合約未有提及的租賃範圍或租賃代價發生變化(「租賃修訂」)，亦會重新計量租賃負債。在這種情況下，租賃負債根據修訂後租賃付款額及租賃期於租賃修訂生效日按照修訂後的貼現率計量。惟由新冠病毒疫情直接引發的任何租金減免，並當且僅當滿足《香港財務報告準則》第16號租賃第46B段列出之條件的情況除外。在這種情況下，本集團使用《香港財務報告準則》第16號第46A段列出的實際權宜方法，不將代價的改變作為租賃修訂確認。

在綜合財務狀況表中，本集團確定長期租賃負債的流動部分為應於報告期後12個月內結算的合約付款的現值部分。

(ii) 作為出租人

當本集團擔任出租人時，其於租賃開始時釐定各租賃是否為融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關租賃所有權相關之絕大部分風險與回報轉讓，則分類為融資租賃，否則，租賃分類為經營租賃。

來自經營租賃的租金收入乃根據附註1(u)(i)確認。

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及租約應收款項產生的信貸虧損

本集團就以攤銷成本計量的財務資產(包括現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款項、應收聯營公司賬款及予聯營公司貸款，其持作收取僅包括本金及利息付款的合約現金流量)及租約應收款項確認預期信貸虧損減值撥備。

按公允價值計量之其他財務資產(包括透過損益以公允價值計量的股本證券、指定為透過其他全面收益以公允價值計量(非循環)的股本證券及非上市投資基金)均毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金流缺口的現值計量(即本集團根據合約應收的現金流量與本集團預期收到的現金流量之間的差額)。



1 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租約應收款項產生的信貸虧損(續)

預期信貸虧損的計量(續)

倘貼現影響屬重大，則預期現金流缺口適用下列貼現率貼現：

- 固定利率的財務資產及應收賬款及其他應收款項：首次確認時釐定的實際利率或其約數；
- 租約應收款項：用於計量租約應收款項的折現率。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，本集團會考慮無須花費不必要成本或精力即可獲取的合理且有依據的資料，包括關於過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損按以下方式之一計量：

- 十二個月預期信貸虧損：預計報告日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；
及
- 整個存續期預期信貸虧損：預計採用預期信貸虧損模式的項目在整個預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

應收賬款及租約應收款項始終按整個存續期預期信貸虧損等額計量。該等財務資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗，採用撥備矩陣估計，並就債務人的特定因素及於報告日期對當前及預計一般經濟狀況的評估作出調整。

就所有其他金融工具而言，本集團確認之虧損撥備相等於十二個月預期信貸虧損，除非自首次確認以來金融工具之信貸風險大幅增加，於此情況下，虧損撥備乃按相等於整個存續期預期信貸虧損之金額計量。

信貸風險顯著增加

評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i) 借款人不大可能在本公司無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii) 財務資產已逾期90日，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

1 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租約應收款項產生的信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加(續)

具體而言，評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化(倘適用)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。

於各報告日期，本集團評估財務資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對財務資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，財務資產則出現信貸減值。

財務資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，例如拖欠或逾期事件；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現對債務人造成不利影響的重大變化；或
- 證券活躍市場因發行人陷財政困難而消失。



1 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租約應收款項產生的信貸虧損(續)

撇銷政策

倘實際上並無收回的可能，財務資產或租約應收款項的總賬面值會被撇銷(部分或全部)。該情況通常出現在資產逾期90日或本集團確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產減值

於各報告期末，本集團將檢討內部及外界資料，以識別以下資產有否任何可能導致減值的跡象，或之前已確認的減值虧損(商譽除外)是否不再存在或是否可能減少：

- 物業、設備及器材，包括使用權資產(以重估金額列報的物業除外)；
- 商譽；及
- 本公司財務狀況表中呈列的對附屬公司及聯營公司的投資。

如任何該等跡象出現，則須估計該資產的可收回金額。同時，商譽的可收回金額無論有否出現減值跡象，均會每年作出估計。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減銷售成本及使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金生產單位)來釐定可收回金額。

1 主要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產減值(續)

– 確認減值虧損

每當資產或其所屬現金生產單位的賬面值超出其可收回金額時，減值虧損於損益內確認。就現金生產單位確認的減值虧損按比例作分配，先減少分配至現金生產單位(或單位組別)的任何商譽的賬面值，其後再減少其他資產在該單位(或單位組別)的賬面值，但該資產的賬面值將不會減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可確定)。

– 減值虧損撥回

就商譽以外的資產而言，倘用以釐定可收回金額的估計數額出現有利變動，有關的減值虧損便會撥回。商譽的減值虧損不會撥回。

所撥回的減值虧損以假設沒有在以往年度確認減值虧損而應已釐定的資產賬面值為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益中。

(iii) 中期財務報告及減值

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，本集團須按照《香港會計準則》第34號中期財務報告就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末，本集團應用與其在財政年度末使用的相同減值測試、確認及撥回標準(參閱附註1(k)(i)及(k)(ii))。

於中期期間就商譽所確認的減值虧損，不會於其後期間撥回。即使假若有關中期期間的減值評估僅於財政年度末進行，而並無確認虧損或虧損輕微，亦不會撥回有關減值虧損。

(l) 存貨

存貨指日常業務過程中的待售資產、有關待售資產的在製品或生產過程中或提供服務時所消耗的材料或物資。



1 主要會計政策(續)

(l) 存貨(續)

(i) 消耗品存貨

存貨是以成本及可變現淨值兩者中的較低者列報。

成本以加權平均成本法計算及包括所有採購成本、加工成本及將存貨達至其現時地點及狀況所產生的其他成本。

可變現淨值乃日常業務過程中的估計售價減去完成生產及銷售所需的估計成本。

(ii) 物業發展

持作重新出售的物業乃以成本與可變現淨值之較低者列報。成本按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部分釐定。持作重新出售的物業成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

當存貨售出時，此批存貨的賬面值於相關收入確認期間確認為開支。存貨減值至可變現淨值及所有存貨損失的金額，於減值或虧損發生期間確認為開支。任何撥回的任何存貨減值金額，會在進行撥回期間在確認為開支的存貨金額確認為扣減。

(m) 應收賬款及其他應收款項

本集團具有無條件權利收取代價時確認應收賬款。在該代價到期支付前，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。

應收款項利用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬(參閱附註1(k)(i))。

(n) 帶息借貸

帶息借貸初步按公允價值減去交易成本後計量。初始確認後，帶息借貸使用實際利率法以攤銷成本列賬。利息開支根據本集團的借貸成本會計政策確認(參閱附註1(w))。

1 主要會計政策(續)

(o) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

(p) 合約負債

本集團確認相關收益前，合約負債在客戶支付不可退還的代價時確認(參閱附註1(u))。如本集團有無條件權利在本集團確認相關收益前收取不可退還的代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，相應收款項亦會獲確認(參閱附註1(m))。

(q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期及高流動性的投資。這些投資在購入後三個月內到期及可以隨時換算為已知數額的現金而價值變動方面的風險不大。現金及現金等價物乃根據附註1(k)(i)所載政策就預期信貸虧損進行評估。

(r) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。倘延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(s) 所得稅

本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產及負債的變動。本期所得稅及遞延稅項資產及負債的變動均在損益內確認，但與其他全面收益中或直接於權益確認的項目相關的，相關稅項金額則分別於其他全面收益中或直接於權益中確認。

本期所得稅是按本年度應課稅收入使用已頒佈或在報告期末實質上已頒佈的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產及負債就財務報告而言的賬面值與這些資產及負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產亦可以由尚未使用稅項虧損及尚未使用稅項抵免產生。



1 主要會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

除了若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該資產來抵扣的未來應課稅溢利)均會確認。可能支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回目前存在的應課稅暫時性差異而產生的數額；但這些差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計撥回的同一年間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。當決定目前存在的應課稅暫時性差異是否足以支持確認由尚未使用稅項虧損及稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能夠使用稅項虧損及稅項抵免的同一年間內撥回。

不確認為遞延稅項資產及負債的暫時性差異是產生自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減由商譽所產生暫時性差異；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部份則除外)；以及有關於附屬公司的投資的暫時性差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回的期間，而且在可預見的將來不大可能撥回的差異；或如屬可抵扣差異，除非很可能在將來撥回的差異)。

當投資物業根據附註1(h)所載的會計政策按公允價值列報，確認的遞延稅項金額按該物業於報告期末假設以該等資產賬面值出售的稅率計算，除非該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售該物業以獲取隱含於該物業的絕大部份經濟效益。在所有其他情況下，確認的遞延稅項金額是根據該資產及負債賬面值的預期變現及結算方式，按已頒佈或於報告期末實質上已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不作貼現。

本集團會於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值。倘本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值便會調低；但是倘日後又可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會撥回。

分派股息所產生的額外所得稅於確認支付相關股息的負債時予以確認。

1 主要會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

本期及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期及遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期及遞延稅項負債：

- 本期稅項資產及負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 遞延稅項資產及負債：這些資產及負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現本期稅項資產及清償本期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(t) 撥備及或然負債及虧損合約

(i) 撥備及或然負債

當本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而很可能會導致經濟效益外流，在可作出可靠的估計時，便會確認撥備。如果貨幣時間價值重大，撥備則按預計清償責任所需支出的現值列賬。

倘若經濟效益外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債；除非這類經濟效益外流的可能性極低，則另作別論。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦會披露為或然負債，除非這類經濟效益外流的可能性極低，則另作別論。

倘若清償撥備所需的部分或全部支出預計將由另一方償還，則為幾乎確定的任何預期償還確認一項獨立的資產。確認的償還金額以撥備的賬面值為限。



1 主要會計政策(續)

(t) 撥備及或然負債及虧損合約(續)

(ii) 虧損合約

當本集團為達成合約項下義務所產生的不可避免成本超逾預期自該合約收取的經濟利益，即存在虧損合約。虧損合約的撥備乃按終止合約的預期成本與繼續履行合約的淨成本之間的較低者的現值計量。

(u) 收入及其他收入

當收入來源於本集團日常業務過程中銷售貨品、提供服務或他人根據租約使用本集團資產時，本集團將其分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移至客戶，或承租人有權使用資產時，則將本集團預期可收取的承諾代價金額(代第三方收取者除外)確認為收入。收入不包括增值稅或其他銷售稅項，且須扣減任何交易折扣。

有關本集團的收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內，以等額分期在損益確認；但如有其他基準更能反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。所授出的租賃優惠均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在其獲賺取的會計期間內確認為收入。

大廈管理費及空調費於提供相關服務時確認。

(ii) 銷售待出售物業的收入乃於法定轉讓完成(以客戶可直接使用物業並隨後獲取物業所有餘下利益的時間為準)確認。於收入確認日前售出物業所收取的按金及分期款項計入財務狀況表內的合約負債(參閱附註1(p))。

(iii) 酒店、餐飲、旅遊及管理服務收入於提供相關服務時確認。

(iv) 非上市投資股息收入在股東收取股息的權利確立時確認。上市投資股息收入在投資項目的股價除息時確認。

1 主要會計政策(續)

(u) 收入及其他收入(續)

(v) 利息收入在累計時按實際利率法確認。無信貸減值並以攤銷成本計值的財務資產，實際利率適用於資產的總賬面值。就信貸減值的財務資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備後的總賬面值)(參閱附註 1(k)(i))。

(vi) 政府補貼於有合理保證會收到及本集團將遵守其附帶條件時，於財務狀況表內初始確認。補償本集團所產生開支之補貼於產生開支相同期間內有系統地確認為損益。

(v) 外幣換算

本年度的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益中確認。

按歷史成本計量並以外幣換算的非貨幣資產及負債根據交易日的匯率換算。交易日為本集團首次確認有關非貨幣資產或負債之日期。以公允價值列賬的外幣非貨幣資產及負債，則按公允價值計量當日的匯率換算。

海外業務業績按與交易日匯率相若的匯率換算成港幣。財務狀況表項目按於報告期末的收市匯率換算成港幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收益內確認，並於匯兌儲備內的權益個別累計。

出售海外業務時，當出售的損益獲確認時，有關該海外業務的匯兌差額累計金額自權益重新分類至損益。

(w) 借貸成本

倘資產需要長時間建造才可投入擬定用途或出售，則收購、興建或生產該資產直接相關的借貸成本將予以資本化，作為該資產的部份成本。其他借貸成本於產生期間列作開支。



1 主要會計政策(續)

(x) 關連人士

(a) 如某人士符合以下情況，該人士或其近親家庭成員為與本集團有關連：

- (i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

(b) 倘符合下列任何條件，則某實體為與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩個實體均為相同第三方的合營企業。
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為提供福利予本集團僱員或與本集團關聯的實體的僱員的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項所識別的人士對該實體有重大影響力，或是該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

某人士的近親家庭成員指預期可影響該人士與該實體交易的家庭成員，或受該人士影響與該實體交易的家庭成員。

(y) 分部報告

經營分部及財務報表所呈報各分部項目的金額乃自定期提供予本集團最高層管理人員的財務資料中識別得出。最高層管理人員依據該等財務資料分配資源至本集團各項業務及地理位置，以及評估本集團各項業務及地理位置的表現。



1 主要會計政策(續)

(y) 分部報告(續)

就財務報告而言，除非分部具備相似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分銷產品或提供服務的方法及監管環境性質方面相似，否則各個重大經營分部不會合併計算。倘若個別非重大的經營分部符合上述大部份標準，則可合併計算。

2 關鍵會計判斷及估計的主要不明朗因素

在應用本集團會計政策時，管理層就投資物業估值作出以下的判斷。

投資物業經計算租金收入淨額並考慮租約期滿時收入增加的可能性後，按其市值於財務狀況表內列賬。其市值由外聘合資格估值師行每年評估。

投資物業的公允價值反映(其中包括)現有租賃的租金收入及有關按現行市況的未來租賃租金收入假設。有關公允價值亦按相似的基準反映就投資物業預期可產生的任何現金流出。

3 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	345,532	365,417
	360,558	382,991

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。



3 除稅前溢利(續)

於2000年12月1日或之後，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。

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
(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之款項的利息	—	322
租賃負債利息(附註16(b))	2,224	2,975
	2,235	3,320
(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	(3,413)	(1,055)
(d) 營運及其他費用		
營銷及推廣費用	18,864	22,490
佣金及代理費	15,710	13,679
清潔費用	25,526	23,292
信用卡佣金費	6,927	5,842
其他物業、設備及器材減值虧損(附註10(f))	31,603	34,237
法律及專業費	16,968	17,205
其他	47,676	49,091
	163,274	165,836

3 除稅前溢利(續)

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
(e) 其他		
核數師酬金	3,329	3,297
匯兌淨(收益)/虧損	(7,235)	2,657
出售其他物業、設備及器材淨(收益)/虧損	(12)	909
來自投資物業的應收租金扣除直接開支港幣40,684,000元 (2020年:港幣39,836,000元)	(696,101)	(688,257)
其他應收租金扣除直接開支港幣7,489,000元 (2020年:港幣6,785,000元)	(70,223)	(84,518)
上市證券股息收入	(3,794)	(3,632)
銀行利息收入	(20,278)	(76,192)
應收賬款虧損撥備	34	785
待出售物業減值回撥	(86)	(420)
政府補貼(附註)	(8,010)	(83,510)
租賃作自用的其他物業之折舊開支(附註10(a))	36,044	50,257

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」。

4 綜合損益表的稅項

(a) 綜合損益表所示的稅項為：

	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	(813)	182
	83,803	85,411
本期稅項 – 香港以外稅項		
本年度內計提	6,514	6,572
	90,317	91,983



4 綜合損益表的稅項(續)

(a) 綜合損益表所示的稅項為：(續)

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
遞延稅項		
投資物業的公允價值變動	(171)	45
源自及撥回暫時性差異	(3,040)	7,338
	<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。

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權區的適用稅率計算。

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。

(b) 稅項支出及除稅前溢利按適用稅率計算的對賬：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
除稅前溢利	<u>422,759</u>	<u>408,305</u>
按有關司法權區適用的利得稅稅率計算的除稅前溢利名義稅項	69,092	67,405
不可扣減支出的稅項影響	26,797	38,669
毋須計稅收入的稅項影響	(16,547)	(34,729)
未被確認的本年度未使用稅項虧損的稅項影響	12,293	29,456
本年度使用以往年度尚未確認的稅項虧損的稅項影響	(3,716)	(1,617)
以往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(813)</u>	<u>182</u>
實際稅項支出	<u>87,106</u>	<u>99,366</u>

5 董事酬金

根據香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部所披露的董事酬金如下：

	2021年				總額 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、補貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休 計劃供款 港幣千元	
執行董事					
李家誠博士	100	-	-	-	100
鄧日燊先生	100	-	-	-	100
林高演博士	50	-	-	-	50
劉壬泉先生	50	-	-	-	50
何厚鏘先生	50	-	-	-	50
非執行董事					
馮鈺斌博士	300	-	-	-	300
鄭家安先生	300	-	-	-	300
獨立非執行董事					
冼為堅博士	350	-	-	-	350
胡經昌先生	350	-	-	-	350
鍾瑞明博士	350	-	-	-	350
楊秉樑先生	50	-	-	-	50
梁祥彪先生	50	-	-	-	50
歐肇基先生	50	-	-	-	50
	2,150	-	-	-	2,150



5 董事酬金(續)

	2020年				總額 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	薪金、補貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休 計劃供款 港幣千元	
執行董事					
李家誠博士	100	—	—	—	100
鄧日樂先生	100	—	—	—	100
林高演博士	50	—	—	—	50
劉壬泉先生	50	—	—	—	50
何厚鏘先生	50	—	—	—	50
非執行董事					
馮鈺斌博士	300	—	—	—	300
鄭家安先生	300	—	—	—	300
獨立非執行董事					
冼為堅博士	350	—	—	—	350
胡經昌先生	350	—	—	—	350
鍾瑞明博士	350	—	—	—	350
楊秉樑先生	50	—	—	—	50
梁祥彪先生	50	—	—	—	50
歐肇基先生(於2020年12月 1日由非執行董事調任為獨 立非執行董事)	50	—	—	—	50
	2,150	—	—	—	2,150

6 向五名最高薪的個別僱員及高層管理人員支付的酬金

(a) 向五名最高薪的個別僱員支付的酬金

五名酬金最高的個別僱員並不包括本公司董事(2020年：無)。該五名(2020年：五名)個別僱員的酬金總額如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
薪金、補貼及實物利益	14,152	13,829
酌情花紅	3,849	5,293
退休計劃供款	625	550
	<u>18,626</u>	<u>19,672</u>

五名(2020年：五名)酬金最高的個別僱員的酬金範圍如下：

	個別僱員人數	
	2021年	2020年
酬金範圍*		
港幣0元 – 港幣1,000,000元	–	–
港幣1,000,001元 – 港幣2,000,000元	–	–
港幣2,000,001元 – 港幣3,000,000元	1	–
港幣3,000,001元 – 港幣4,000,000元	3	3
港幣4,000,001元 – 港幣5,000,000元	1	2
	<u>5</u>	<u>5</u>

(b) 高層管理人員酬金

除董事及五名最高薪個別僱員(於附註5及6(a)披露)的酬金之外，本年內高層管理人員(其履歷載列於本年報(而本財務報表為其中一部份)「董事及高層管理人員資料」一節)的酬金範圍如下：

	個別僱員人數	
	2021年	2020年
酬金範圍*		
港幣0元 – 港幣1,000,000元	8	4
港幣1,000,001元 – 港幣2,000,000元	1	3
港幣2,000,001元 – 港幣3,000,000元	2	–
港幣3,000,001元 – 港幣4,000,000元	–	1
	<u>11</u>	<u>8</u>

* 包括薪金、補貼及實物利益、酌情花紅及退休計劃供款。



7 股息

(a) 屬於本年度股息

	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)	179,649	193,469
	<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。

(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)	193,469	234,926

8 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：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去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
本年度投資物業公允價值變動	112,143	152,016
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	(18,696)	-
	423,234	453,960
本公司股東應佔基礎溢利	423,234	453,960
每股基礎盈利	港幣0.61元	港幣0.66元



9 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的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、旅遊及其他業務之收入。

9 收入及分部報告(續)

(a) 分部業績

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。匯報分部業績採用的計量為「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，本集團的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、其他非營業項目及其他公司費用。

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)	814,497	286,243	132,813	13,472	—	1,247,025
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						(152,399)
						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)	—	—	—	—	(112,143)
綜合除稅前溢利						422,759

**9 收入及分部報告(續)****(a) 分部業績(續)**

	2020年					總額 港幣千元
	酒店 及服務式		餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
	收租業務 港幣千元	公寓業務 港幣千元				
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	819,396	201,845	119,695	173,669	-	1,314,605
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						(109,478)
						562,384
融資成本						(3,320)
應佔聯營公司溢利減虧損						202
其他非營業淨收益						1,055
投資物業的公允價值淨減少	(152,016)	-	-	-	-	(152,016)
綜合除稅前溢利						408,305

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。

(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。

9 收入及分部報告(續)

(b) 地區資料(續)

	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
	1,247,025	1,314,605	15,421,986	15,539,304

10 投資物業、其他物業、設備及器材

(a) 賬面值對賬

	其他物業、設備及器材						
	投資物業 港幣千元	酒店 港幣千元	土地及 建築物 [^] 港幣千元	其他以成本 計量的自用 租賃物業 港幣千元	其他* 港幣千元	小計 港幣千元	總計 港幣千元
成本或估值：							
於2021年1月1日	15,293,694	140,221	63,895	191,290	1,506,313	1,901,719	17,195,413
添置	9,789	—	30	47,643	15,995	63,668	73,457
出售	—	—	(332)	(3,992)	(29,589)	(33,913)	(33,913)
匯兌調整	19,273	—	15	—	756	771	20,044
重估虧損	(112,143)	—	—	—	—	—	(112,143)
重新分類	9,036	—	—	—	(9,036)	(9,036)	—
於2021年12月31日	15,219,649	140,221	63,608	234,941	1,484,439	1,923,209	17,142,858
代表：							
成本	—	140,221	63,608	234,941	1,484,439	1,923,209	1,923,209
估值-2021年	15,219,649	—	—	—	—	—	15,219,649
	15,219,649	140,221	63,608	234,941	1,484,439	1,923,209	17,142,858
累積折舊：							
於2021年1月1日	—	105,150	5,460	127,356	1,418,926	1,656,892	1,656,892
本年度扣除	—	1,917	65	36,044	28,485	66,511	66,511
減值虧損	—	—	20,519	11,084	—	31,603	31,603
出售撥回	—	—	(162)	(3,992)	(29,554)	(33,708)	(33,708)
匯兌調整	—	—	—	—	468	468	468
於2021年12月31日	—	107,067	25,882	170,492	1,418,325	1,721,766	1,721,766
賬面值：							
於2021年12月31日	15,219,649	33,154	37,726	64,449	66,114	201,443	15,421,092

* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及器材。

[^] 土地及建築物包括租賃土地、永久業權土地及持作自用的建築物。

**10 投資物業、其他物業、設備及器材(續)****(a) 賬面值對賬(續)**

	其他物業、設備及器材							總計 港幣千元
	投資物業 港幣千元	酒店 港幣千元	土地及 建築物 [^] 港幣千元	其他以成本 計量的自用 租賃物業 港幣千元	其他 [*] 港幣千元	小計 港幣千元		
成本或估值：								
於2020年1月1日	15,371,179	140,221	60,732	205,274	1,506,661	1,912,888	17,284,067	
添置	6,957	–	1,304	2,130	29,220	32,654	39,611	
出售	–	–	–	(16,114)	(10,170)	(26,284)	(26,284)	
匯兌調整	46,700	–	1,859	–	1,476	3,335	50,035	
重估虧損	(152,016)	–	–	–	–	–	(152,016)	
重新分類	20,874	–	–	–	(20,874)	(20,874)	–	
於2020年12月31日	15,293,694	140,221	63,895	191,290	1,506,313	1,901,719	17,195,413	
代表：								
成本	–	140,221	63,895	191,290	1,506,313	1,901,719	1,901,719	
估值-2020年	15,293,694	–	–	–	–	–	15,293,694	
	15,293,694	140,221	63,895	191,290	1,506,313	1,901,719	17,195,413	
累積折舊：								
於2020年1月1日	–	103,233	5,407	57,707	1,386,802	1,553,149	1,553,149	
本年度扣除	–	1,917	53	50,257	37,579	89,806	89,806	
減值虧損	–	–	–	30,984	3,253	34,237	34,237	
出售撥回	–	–	–	(11,592)	(9,966)	(21,558)	(21,558)	
匯兌調整	–	–	–	–	1,258	1,258	1,258	
於2020年12月31日	–	105,150	5,460	127,356	1,418,926	1,656,892	1,656,892	
賬面值：								
於2020年12月31日	15,293,694	35,071	58,435	63,934	87,387	244,827	15,538,521	

* 其他主要包括機器、傢俬、裝置及器材

[^] 土地及建築物包括租賃土地、永久業權土地及持作自用的建築物。

10 投資物業、其他物業、設備及器材(續)

(b) 投資物業的公允價值計量

(i) 公允價值階級

本集團的投資物業公允價值於報告期末按經常性基準計量，並分為《香港財務報告準則》第13號：公允價值計量所界定的三個公允價值階級。公允價值計量分類的等級乃參考下列按估值方法所用數據的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的未經調整報價)計量。
- 第二級估值：公允價值使用第二級數據(即未能達到第一級的可觀察數據)計量，而沒使用重大不可觀察數據。不可觀察數據為無可用市場數據的數據。
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察數據計量。

本集團的投資物業運用第三級數據計量公允價值。

截至2021年及2020年12月31日止年度，第一級與第二級之間並無轉移，而第三級亦無轉入或轉出。本集團的政策為於其發生的報告期末確認公允價值階級間的轉移。

本集團所有投資物業已於2021年及2020年12月31日重新估值。估值是由測量師行－戴德梁行有限公司(其部份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。

就財務報告而言，本集團管理層已核實物業估值的所有主要數據及假設並評估其合理性，以審閱外聘測量師進行估值的結果。該等估值在每個中期及年度報告日進行，由高層管理人員審閱及批核。

**10 投資物業、其他物業、設備及器材(續)****(b) 投資物業的公允價值計量(續)***(ii) 第三級公允價值計量的資料*

	估值方法	不可觀察數據 資本化比率範圍
投資物業	收入資本化計算方法	
香港		
– 零售		2.8%至6.0% (2020年：3.0%至6.0%)
– 辦公室		4.1% (2020年：4.1%)
中國		
– 零售		8.5% (2020年：8.5%)
– 服務式公寓		7.0% (2020年：7.0%)

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撥歸的淨收入資本化進行計算。公允價值計量與資本化比率成反比。

本年度第三級公允價值計量的賬項變動載列於本財務報表附註10(a)。

投資物業公允價值的調整於綜合損益表的「投資物業的公允價值淨減少」一項內確認。

投資物業的匯兌調整於其他全面收益的「匯兌儲備」中確認。

於報告期末由持有的物業產生的所有收益均於本年度損益內確認。

(c) 物業成本或估值分析如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
位於香港的土地及建築物：		
– 長期租賃	145	145
– 中期租賃	14,617,559	14,707,454
位於香港以外的土地及建築物：		
– 中期租賃	748,707	733,160
– 永久業權	57,067	57,051
	15,423,478	15,497,810

10 投資物業、其他物業、設備及器材(續)

- (d) 本集團以經營租賃形式租出物業。這些租賃一般初步為期1至5年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額可定期修改，以反映市場租金，並可能包含一些以租客銷售收入的不同百分比計算的或然租金部份。根據不可撤銷的經營租賃的日後最低租賃收入詳情在附註25內披露。

本年度在綜合損益表中確認的或然租金總數為港幣9,809,000元(2020年：港幣6,392,000元)。

(e) 使用權資產

本集團已通過租賃協議獲得用作營運店的其他物業之使用權。該等租賃之初始租期通常為1至11年，於所有條款獲重新磋商後可選擇續新租賃。租賃付款通常逐年增加以反映市場租金。

本集團租賃若干營運店，其中包含基於自營運店產生之銷售額之可變租賃付款條款及固定最低年度租賃付款。這些付款條款在本集團營運的香港營運店是十分常見的。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，在固定付款之上以折扣的形式收取租金減免。於本年度內的固定及可變租賃付款及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		
	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	927	505	(10,384)
	截至2020年12月31日		
	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	4,001	132	(14,274)

如附註1(c)所披露，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。



10 投資物業、其他物業、設備及器材(續)

(f) 其他物業、設備及器材減值虧損

各酒店／營運店／旅遊分部／永久業權土地均被視為單獨的現金生產單位，減值跡象由各現金生產單位識別出來。

本年度，因2019新冠病毒爆發，若干酒店、餐飲營運店和旅遊業務和永久業權土地估值下降而蒙受損失，管理層認為與這些現金生產單位相關的其他物業、設備及器材的減值指標於2021年12月31日已存在，故進行減值評估。根據管理層進行的減值評估，截至2021年12月31日止年度的減值虧損港幣31,603,000元(2020年：港幣34,237,000元)已在損益表中確認。若干餐飲營運店、酒店和永久業權土地的可收回總金額分別為港幣51,650,000元、港幣28,574,000元和港幣36,548,000元。除以上所述外，餘下餐飲營運店和旅遊分部的餘下其他物業、設備及器材減值的可收回金額極少。

可收回金額由使用價值及公允價值減出售成本的較高者而釐定。若干酒店、餐飲營運店和旅遊業務，可收回金額的估計是根據以每年6.5%(2020年：5.5%)之除稅前貼現率計算出每個現金生產單位的折現現金流預測的使用價值。對於永久業權土地，可收回金額的估計是根據其公允價值減去出售成本資本比率9%。

11 於附屬公司的投資

下表僅載列對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司的詳情。

該等附屬公司均為附註1(d)所界定的附屬公司，並已綜合計算在本集團的財務報表中。

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及 繳足的股本詳情	所有權益比率			主要業務
				本集團 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
美好資源有限公司	香港	中國	港幣100元	100%	-	100%	物業租賃
志達建築工程有限公司	香港	中國	港幣10,000元	100%	99%	1%	物業租賃
Contender Limited	香港	香港	港幣200,000元	100%	100%	-	酒店營運及物業租賃
東龍資源有限公司	香港	中國	港幣100元	100%	-	100%	物業租賃
榮光集團有限公司	香港	香港	港幣1元	100%	100%	-	餐飲食肆營運
大城資源有限公司	香港	中國	港幣100元	100%	-	100%	物業租賃
佳晴投資有限公司*	香港	中國	港幣100,000元	100%	-	100%	物業銷售

11 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊地點	經營地點	已發行及 繳足的股本詳情	所有權益比率			主要業務
				本集團 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
油蔴地旅遊有限公司	香港	香港	港幣3,500,000元	53.8%	-	100%	旅行社
萬佳資源有限公司	香港	香港	港幣1,000元	100%	-	100%	餐飲食肆營運
Mira Moon Limited	香港	香港	港幣1元	100%	100%	-	酒店營運
東方美麗華有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100%	-	100%	物業租賃
Miramar Finance Limited	香港	香港	港幣100,000元	100%	100%	-	財務
美麗華酒店及物業管理有限公司	香港	香港	港幣1元	100%	100%	-	物業管理
美麗華酒店(運通)企業有限公司	香港	香港	港幣10,000,000元	100%	100%	-	旅行社
美麗華酒店管理有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100%	100%	-	酒店管理
美麗華旅遊有限公司	香港	香港	港幣13,000,000元	53.8%	53.8%	-	旅行社
The Pinesprop Limited	香港	香港	港幣1,000元	100%	100%	-	物業租賃
安德資源有限公司	香港	中國	港幣100元	100%	-	100%	物業租賃
正信有限公司	香港	香港	港幣200,000元	100%	100%	-	物業租賃
誠僑投資有限公司	香港	香港	港幣1元	100%	100%	-	餐飲食肆營運
力盈資源有限公司	香港	中國	港幣10,000元	70%	-	100%	物業租賃及銷售
翠亨邨茶寮有限公司	香港	香港	港幣500,000元	100%	100%	-	餐飲食肆營運
華實投資有限公司	香港	香港	港幣10,000元	100%	100%	-	物業租賃
宏鷹資源有限公司	香港	香港	港幣2元	100%	-	100%	餐飲食肆營運
美利物業管理(上海)有限公司 ^{~*}	中國	中國	5,000,000美元	100%	-	100%	物業租賃及管理
上海恒美酒店管理有限公司 ^{^*}	中國	中國	200,000美元	100%	-	100%	酒店管理
上海上美置業有限公司 ^{^*}	中國	中國	13,000,000美元	51.4%	-	68.6%	物業租賃

* 並無經畢馬威會計師事務所審核的公司。

~ 外資企業

^ 中外合資經營企業

**12 聯營公司權益**

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
應佔資產淨值	18,339	18,159
應收聯營公司賬款	637	706
予聯營公司貸款	25,940	25,940
	44,916	44,805
減：減值虧損	(44,022)	(44,022)
	894	783

應收聯營公司賬款及予聯營公司貸款均無抵押、免息及無固定還款期限。

本集團所有聯營公司皆為非上市公司，並無報列市價，總體而言及／或個別而言對本集團影響並不重大。

下表載列本集團的主要聯營公司詳情：

聯營公司名稱	註冊地點	經營地點	所有權益比率			主要業務
			本集團 實際權益	本公司持有	附屬公司 持有	
金利怡國際有限公司*	香港	中國	49%	—	49%	物業銷售

* 並無經畢馬威會計師事務所審核。

個別不重大的聯營公司資料匯總：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
個別不重大的聯營公司於綜合財務報表的賬面總值	894	783
本集團佔該等聯營公司下列項目的總額		
– 持續營運溢利	180	202
– 全面收益總額	180	202

13 其他財務資產

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
非流動		
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本證券(附註)		
香港上市股本證券	39,840	70,064
外地上市股本證券	—	8,897
	39,840	78,961
透過損益以公允價值計量的財務資產		
外地上市證券	—	1,406
小計	39,840	80,367
流動		
透過損益以公允價值計量的財務資產		
香港上市股本證券	955	6,104
非上市投資基金	61,444	55,429
小計	62,399	61,533
總計	102,239	141,900
上市股本證券的市值	40,795	86,471

附註：本集團於2018年1月1日或認購日期將下列股本證券指定為透過其他全面收益以公允價值計量，乃由於彼等持作策略規劃用途，各項投資於2021年12月31日的公允價值如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
分類至指定為透過其他全面收益以公允價值計量的財務資產的股本證券		
中國建設銀行股份有限公司	16,200	17,670
中國光大國際有限公司	11,581	8,103
中國銀行股份有限公司	5,620	5,300
阿里巴巴集團控股有限公司	3,567	—
復星國際有限公司	1,682	2,436
上海電氣集團股份有限公司	1,190	—
香港電訊信託及香港電訊有限公司	—	12,072
騰訊控股有限公司	—	11,280
華潤電力控股有限公司	—	8,350
Facebook	—	5,930
閱文集團	—	3,042
Visa	—	2,968
眾安在線財產保險股份有限公司	—	1,810
於12月31日	39,840	78,961

年內收取的該等投資股息港幣3,482,000元(2020年：港幣3,324,000元)於損益確認。年內，本集團出售多項股本投資，代價為港幣64,110,000元作策略規劃用途(2020年：港幣17,365,000元)，並將先前就投資重估儲備(非循環)於其他全面收益累計的收益港幣20,033,000元(2020年：港幣12,954,000元)轉撥至保留溢利。

**14 存貨**

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
消耗品存貨	9,971	8,378
待出售物業	117,683	114,240
	127,654	122,618

15 應收賬款及其他應收款項

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
應收賬款	54,222	56,097
減：虧損撥備(附註23(a))	(7,598)	(9,856)
	46,624	46,241
其他應收款項、按金及預付款項	118,637	129,343
	165,261	175,584

於2021年及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。

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)，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	24,033	27,103
	46,624	46,241

本集團的信貸政策及應收賬款產生的信貸風險載於附註23(a)。

16 現金及銀行結存及其他現金流量資料

(a) 現金及銀行結存

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
銀行及其他金融機構存款	5,056,538	4,854,066
銀行存款及現金	191,314	196,234
	<hr/>	<hr/>
	5,247,852	5,050,300

於2021年12月31日，現金及銀行結存包括存放在中國境內的銀行存款等同港幣87,291,000元(2020年：等同港幣69,738,000元)。匯出有關銀行存款必須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制條例及法規。

**16 現金及銀行結存及其他現金流量資料(續)****(b) 融資活動產生的負債對賬**

下表載列本集團由融資活動所產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。由融資活動所產生的負債為本集團綜合現金流量表已分類為融資活動所得現金流量的現金流量或將分類為融資活動所得現金流量的未來現金流量的負債。

	租賃負債 港幣千元 (附註 18)	銀行貸款 港幣千元 (附註 19)	應付附屬公司 非控股權益	總額 港幣千元
			持有人之款項 港幣千元 (附註 17)	
於 2020 年 1 月 1 日	149,709	2,727	78,547	230,983
融資現金流量變動：				
償還附屬公司非控股權益持有人				
借入貸款	—	—	(5,953)	(5,953)
已付租金之資本部分	(60,882)	—	—	(60,882)
已付租金之利息部分	(2,975)	—	—	(2,975)
新增銀行貸款所得款項	—	11,138	—	11,138
償還銀行貸款	—	(11,125)	—	(11,125)
融資現金流量變動總額	(63,857)	13	(5,953)	(69,797)
匯兌調整	—	253	(119)	134
其他變動				
租賃負債利息(附註 3(b))	2,975	—	—	2,975
年內訂立新租約導致租賃負債增加	2,130	—	—	2,130
年內提早終止租約導致租賃 負債減少	(200)	—	—	(200)
年內租約調整導致租賃負債減少	(3,593)	—	—	(3,593)
於 2020 年 12 月 31 日	87,164	2,993	72,475	162,632

16 現金及銀行結存及其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生的負債對賬(續)

	租賃負債 港幣千元 (附註 18)	銀行貸款 港幣千元 (附註 19)	應付附屬公司 非控股權益	總額 港幣千元
			持有人之款項 港幣千元 (附註 17)	
於2021年1月1日	87,164	2,993	72,475	162,632
融資現金流量變動：				
已付租金之資本部分	(48,392)	—	—	(48,392)
已付租金之利息部分	(2,224)	—	—	(2,224)
償還銀行貸款	—	(2,861)	—	(2,861)
融資現金流量變動總額	(50,616)	(2,861)	—	(53,477)
匯兌調整	—	(132)	147	15
其他變動				
租賃負債利息(附註3(b))	2,224	—	—	2,224
年內訂立新租約導致租賃負債增加	47,642	—	—	47,642
於2021年12月31日	86,414	—	72,622	159,036

(c) 租賃之現金流出總額

已付租金之相關租賃列入現金流量表的以下項目中：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
經營現金流量內	(1,432)	(4,133)
融資現金流量內	(50,616)	(63,857)
	(52,048)	(67,990)

**17 應付賬款及其他應付款項、已收租賃按金以及合約負債**

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
應付賬款及其他應付款項		
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(附註(i))	72,622	72,475
應付聯營公司賬款(附註(ii))	4,278	4,289
	303,489	297,909
已收租賃按金	99,306	76,729
合約負債(附註(iii))	58,146	75,276

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。
- (iii) 年內確認並於年初計入合約負債結餘的收入為港幣75,276,000元(2020年：港幣181,898,000元)。

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。

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	9,571	30,918
	24,945	33,274

18 租賃負債

本集團的租賃負債的餘下合約到期情況如下：

	2021年		2020年	
	最低租賃付款 現值	最低租賃付款 總額	最低租賃付款 現值	最低租賃付款 總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	39,109	40,743	42,788	44,402
一年後至兩年內	30,271	31,067	23,835	24,619
兩年至五年內	17,034	17,278	20,541	20,923
	47,305	48,345	44,376	45,542
	86,414	89,088	87,164	89,944
減：未來利息開支總額		(2,674)		(2,780)
租賃負債現值		86,414		87,164

19 銀行貸款

於2021年12月31日，銀行貸款的抵押如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
有抵押銀行貸款	—	2,993

於2020年12月31日的銀行貸款按現行市場利率收取，並於年內全數償還。

截至2020年12月31日止年度的銀行貸款實際年利率為0.8%。

於2021年12月31日，銀行信貸港幣388,097,000元(2020年：港幣387,640,000元)乃以賬面總值為港幣39,840,000元(2020年：港幣80,367,000元)的本集團上市證券及非上市債務證券投資作為抵押。於2021年12月31日，並沒有動用任何信貸金額(2020年：動用的信貸金額港幣2,993,000元)。



20 遞延負債

遞延負債指於報告期末，就距離租賃屆滿日尚有超過一年的經營租賃物業所收取的須退還租賃按金。

21 綜合財務狀況表內所列稅項

(a) 綜合財務狀況表內所列的(可收回)/應付稅項為：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本年度香港利得稅撥備	84,616	85,229
已付暫繳香港利得稅	(61,254)	(73,208)
	23,362	12,021
以往年度香港利得稅撥備結餘	227	227
應付海外稅項	2,355	3,524
	25,944	15,772
呈列為：		
可收回稅項	(896)	(3,665)
應付稅項	26,840	19,437
	25,944	15,772

21 綜合財務狀況表內所列稅項(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部份的變動

已在綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債／(資產)的組成部份及本年度變動如下：

	折舊免稅額 超過相關 的折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 所帶來的 未來收益 港幣千元	總額 港幣千元
來自下列各項的遞延稅項：				
於2020年1月1日	203,703	74,464	(2,868)	275,299
在損益扣除	13,831	45	(6,493)	7,383
匯兌調整	2,578	5,044	–	7,622
於2020年12月31日及 2021年1月1日	220,112	79,553	(9,361)	290,304
在損益扣除	8,238	(171)	(11,278)	(3,211)
匯兌調整	312	2,094	–	2,406
於2021年12月31日	228,662	81,476	(20,639)	289,499

(ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨資產	(16,149)	(12,267)
在綜合財務狀況表確認的遞延稅項淨負債	305,648	302,571
	289,499	290,304

(c) 未確認的遞延稅項資產及負債

於2021年12月31日，由於可用作抵扣資產的未來應課稅溢利數額未能確定，本集團尚未就港幣572,180,000元(2020年：港幣628,614,000元)的累計稅項虧損確認之遞延稅項資產為港幣95,122,000元(2020年：港幣106,647,000元)。

稅項虧損可結轉以與自產生年度起計隨後最多五年或並無期限的應課稅溢利相抵銷，視乎相關稅務司法權區而定。

**21 綜合財務狀況表內所列稅項(續)****(c) 未確認的遞延稅項資產及負債(續)**

於2021年12月31日，有關中國附屬公司的未分配溢利暫時差異為港幣95,207,000元(2020年：港幣76,059,000元)。就分派該等保留溢利應付之稅項尚未確認的遞延稅項負債為港幣4,760,000元(2020年：港幣3,803,000元)，因為本集團控制該等附屬公司之股息政策，董事認為不會於可見未來分派溢利。

22 權益總額**(a) 權益組成部份的變動**

本集團綜合權益各個組成部份的期初及期末結餘的對賬載於綜合權益變動表。本公司權益個別組成部份於年初至年末的變動詳情載列如下：

本公司

	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	一般儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2020年1月1日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	3,687,634	7,234,532
2020年的權益變動：					
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	1,052,519	1,052,519
就上一年度批准的末期股息 (附註7(b))	-	-	-	(234,926)	(234,926)
就本年度宣派的中期股息 (附註7(a))	-	-	-	(152,011)	(152,011)
於2020年12月31日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	4,353,216	7,900,114



22 權益總額 (續)

(a) 權益組成部份的變動 (續)

本公司(續)

	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	一般儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於2021年1月1日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	4,353,216	7,900,114
2021年的權益變動：					
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	670,042	670,042
就上一年度批准的末期股息 (附註7(b))	-	-	-	(193,469)	(193,469)
就本年度宣派的中期股息 (附註7(a))	-	-	-	(138,192)	(138,192)
於2021年12月31日的結餘	2,227,024	1,019,874	300,000	4,691,597	8,238,495

(b) 股本

已發行股本

	2021年		2020年	
	股份數量	金額 港幣千元	股份數量	金額 港幣千元
已發行及繳足之普通股：				
於1月1日及12月31日	690,959,695	2,227,024	690,959,695	2,227,024

(c) 儲備的性質及用途

資本儲備表示在2001年1月1日之前，從收購附屬公司及聯營公司所產生的正商譽，於收購時直接計入權益內。

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表的所有匯兌差額。該儲備乃根據附註1(v)所載會計政策處理。

一般儲備的應用根據本公司組織章程細則第117條處理。

根據《香港財務報告準則》第9號，投資重估儲備(非循環)包括於報告期末持有的指定為透過其他全面收益以公允價值計量的股本投資(參閱附註1(g))的累計變動淨值。



22 權益總額(續)

(d) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠按風險水平為產品及服務進行合適的定價，以及憑藉合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，亦為其他股權持有人提供利益。

本集團積極及定期對其資本架構進行檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨的較高借貸水平及良好的資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應本集團業務組合及經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務及承擔後，透過審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定債務淨額為債務總額(其包括帶息貸款及借款及租賃負債)減去現金及銀行結存。本公司股東應佔總權益由本公司股東應佔已發行股本及儲備組成。總權益則包括本公司股東及非控股權益應佔權益總額。

於2021年及2020年12月31日經調整淨債務權益比率如下：

	附註	2021年 12月31日 港幣千元	2020年 12月31日 港幣千元
銀行貸款	19	—	2,993
租賃負債	18	86,414	87,164
減：現金及銀行結存	16(a)	(5,247,852)	(5,050,300)
現金淨額		(5,161,438)	(4,960,143)
本公司股東應佔總權益		19,881,690	19,850,643
債務淨額對股東權益比率		不適用	不適用

本公司或其任何附屬公司概無受外部實施的資本規定限制。

23 金融風險管理及公允價值

信貸、流動資金及外幣風險在本集團的一般業務過程中出現。本集團亦因對其他實體的股權投資而受到股本價格風險的影響。

下文列示本集團所承受的該等風險以及本集團管理該等風險所採用的金融風險管理政策及慣例。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方將違反合約義務而導致本集團產生財務虧損。本集團的信貸風險主要歸因於應收賬款及其他應收款項。管理層備有信貸政策，而所面對的該等信貸風險持續受到監控。

本集團面臨的現金及銀行結存引致的信貸風險有限，乃由於對手均為信用評級良好的銀行及金融機構。

本集團並無重大的信貸集中風險。

應收賬款

當客戶要求信貸超出若干金額，則會對該個別客戶作出信貸評估。該等評估主要針對客戶過往於款項到期時的還款記錄及現時的支付能力，並考慮客戶的個別賬戶資料及有關客戶經營所在經濟環境的資料。該等應收賬款從單據發出後7天至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。正常情況下，本集團並無向客戶收取任何抵押品。

本集團按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量應收賬款的虧損撥備，預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗及模式使用撥備矩陣計算，並就債權人的具體情況及於報告日期對目前及預測的整體經濟環境的評估作出調整。於2021年及2020年12月31日，除了特定信貸虧損撥備港幣7,598,000元（2020年：港幣9,856,000元）外，本集團認為其面臨的信貸風險及預期信貸損失不大，故未有作應收賬款的虧損撥備。下表提供本集團所面臨的信貸風險及應收賬款的預期信貸虧損相關資料：

	2021年		2020年	
	總賬面值 港幣千元	虧損撥備 港幣千元	總賬面值 港幣千元	虧損撥備 港幣千元
未逾期未減值	18,740	—	14,635	—
逾期少於1個月	3,851	—	4,503	—
逾期1至2個月	1,105	—	3,087	—
逾期超過2個月	30,526	7,598	33,872	9,856
	54,222	7,598	56,097	9,856

**23 金融風險管理及公允價值(續)****(b) 流動資金風險**

本公司及本集團全資附屬公司的現金管理主要由本集團集中處理。本集團的政策是定期監控現時及預期流動資金需要及借貸契約獲遵守情況，以確保本集團能維持充足的現金儲備及隨時可銷售可變現的證券，並維持足夠的主要金融機構承諾信貸額度，以應付其於短期及長期的流動資金需要。

下表列出本集團財務負債於報告期末的餘下合約到期款項，此乃基於合約未貼現現金流量及本集團最早需要還款的日期計算：

	合約未貼現現金流量			總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	一年內或 要求時 港幣千元	超過一年但 不超過兩年 港幣千元	超過兩年但 不超過五年 港幣千元		
於2021年12月31日					
應付賬款及其他應付款項	226,589	—	—	226,589	226,589
應付聯營公司賬款	4,278	—	—	4,278	4,278
應付附屬公司非控股權益 持有人之款項	72,622	—	—	72,622	72,622
租賃負債	40,743	31,067	17,278	89,088	86,414
已收租賃按金	99,306	—	—	99,306	99,306
遞延負債	—	102,627	57,381	160,008	160,008
	443,538	133,694	74,659	651,891	649,217

	合約未貼現現金流量			總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	一年內或 要求時 港幣千元	超過一年但 不超過兩年 港幣千元	超過兩年但 不超過五年 港幣千元		
於2020年12月31日					
應付賬款及其他應付款項	221,145	—	—	221,145	221,145
應付聯營公司賬款	4,289	—	—	4,289	4,289
應付附屬公司非控股權益 持有人之款項	72,475	—	—	72,475	72,475
銀行貸款	2,998	—	—	2,998	2,993
租賃負債	44,402	24,619	20,923	89,944	87,164
已收租賃按金	76,729	—	—	76,729	76,729
遞延負債	—	86,046	99,356	185,402	185,402
	422,038	110,665	120,279	652,982	650,197

23 金融風險管理及公允價值(續)

(c) 股本價格風險

本集團需要承擔持作交易及非交易的股本投資所產生的股本價格變動風險(參閱附註13)。

本集團的上市投資乃在香港或海外上市。買入或賣出交易證券乃按本集團每日對個別證券表現與指數及其他行業指標而作出比較分析，並按本集團流動資金需要，而作出決定。本集團在非持作交易的上市投資則參考該等投資的長期增長潛力及回報而作出挑選，並定期監察其表現是否符合預期。鑑於股票市場的波動未必與本集團的投資組合有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對本集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

於2021年12月31日，本集團的上市證券市值每增加／減少5%(2020年：5%)(所有其他可變因素維持不變)，本集團除稅後溢利則會增加／減少港幣40,000元(2020年：港幣314,000元)。本集團的權益總額會增加／減少港幣2,032,000元(2020年：港幣4,262,000元)。

上述敏感度分析顯示，假設市值已於報告期末出現變動，且已應用於重新計量本集團於報告期末所持有並承受股本價格風險的該等金融工具，本集團除稅後溢利(及保留溢利)以及綜合權益其他組成部份的即時變動。當中亦假設本集團上市投資的公允價值將因應市值而變動，以及所有其他可變因素維持不變。此分析乃按與2020年相同的基準進行。

(d) 外幣風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港及中國，現金流量亦大部份以港幣及人民幣計值。

本集團並無重大外幣風險，原因為基本上所有交易均以實體的功能貨幣或美元計值，倘將港幣與美元掛鈎，則由此產生的貨幣風險乃微不足道。

**23 金融風險管理及公允價值(續)****(e) 公允價值計量***(i) 以公允價值計量的財務資產*

下表呈列於報告期末按經常性基準計量，並分為《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所界定的三個公允價值階級的金融工具公允價值。公允價值計量分類的等級乃參考下列估值方法所用數據的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的未經調整報價）計量。
- 第二級估值：公允價值使用第二級數據（即未能達到第一級的可觀察數據）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的數據。
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察數據計量。

	於2021年	於2021年12月31日的公允價值計量		
	12月31日的	第一級	第二級	第三級
	公允價值	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元

經常性公允價值計量*資產：*

指定為透過其他全面收益

以公允價值計量的股本證券：

- 香港上市股本證券	39,840	39,840	-	-
------------	--------	--------	---	---

透過損益以公允價值計量的

財務資產：

- 非上市投資基金	61,444	-	61,444	-
- 香港上市股本證券	955	955	-	-

	於2020年	於2020年12月31日的公允價值計量		
	12月31日的	第一級	第二級	第三級
	公允價值	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元

經常性公允價值計量*資產：*

指定為透過其他全面收益

以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

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	-	-
- 外地上市證券	1,406	1,406	-	-

23 金融風險管理及公允價值(續)

(e) 公允價值計量(續)

(i) 以公允價值計量的財務資產(續)

截至2021年及2020年12月31日止年度，第一級及第二級工具之間並無轉換，而第三級並無轉入或轉出。本集團的政策為於其發生的報告期末確認公允價值階級間的轉移。

第二級公允價值計量採用的估值方法及數據

第二級的外地非上市債務證券公允價值以現值方法釐定，該方法考慮市場參與者預期自持有負債或債務工具作為資產所收取的未來現金流量。

非上市投資基金公允價值以呈報的彼等資產淨值的公允價值計算。

(ii) 並非以公允價值列報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貸於短期內到期，故該等資產及負債的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年及2020年12月31日的公允價值相若。應收／(應付)附屬公司、聯營公司及附屬公司非控股權益持有人的款項為無抵押、免息及無固定償還期。由於這些條款，故披露其公允價值的意義不大。

24 資本承擔

於2021年12月31日未於財務報表作出撥備的未履行資本承擔如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
與物業有關的未來開支：		
已訂約	16,834	12,924
已授權但未訂約	18,210	98
	35,044	13,022



25 經營租賃承擔

於2021年12月31日，根據不可撤銷的經營租賃在日後應收的最低租賃收入總額如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
一年內	569,191	608,084
一年後至兩年內	299,421	419,900
兩年後至三年內	119,380	168,015
三年後至四年內	22,118	37,908
四年後至五年內	13,121	6,092
五年後	762	-
	1,023,993	1,239,999

26 有關連人士的重大交易

除本財務報表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：

	2021年 港幣千元	2020年 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(附註(a))	3,000	3,000
收取本集團主要股東的附屬公司及聯營公司的旅遊及機票收入 (附註(a))	(237)	(463)
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))	(723)	(747)
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收入 (附註(c))	(2,749)	(1,804)
收取以下有關連人士的租金及大廈管理費收入：		
– 由本集團董事控制的一間公司租賃美麗華廣場A座1706–1707室 以及1801–07及1812–18室辦公室單位	(23,418)	(25,252)
– 本集團主要股東的一間附屬公司租賃美麗華廣場1期312, 501–03、 505–06及B109–113號舖以及支柱廣告位及地下入口之 短期租約	(40,687)	(34,789)
向以下公司支付現金租金：		
– 本集團主要股東的一間聯營公司租賃國際金融中心商場 3101–3107室及若干樓面空間(附註(d))	19,337	17,632
– 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388號的 樓宇(附註(e))	8,048	7,034
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(附註(f))	(336)	(246)

26 有關連人士的重大交易 (續)

以上所有有關連人士的交易構成上市規則第 14A 章定義的關連交易或持續關連交易。本公司已於截至 2021 年 12 月 31 日止年度的年報所載董事局報告中「關連交易及持續關連交易」各段內作出上市規則第 14A 章規定的披露。

附註：

- (a) 應付本集團主要股東的一間附屬公司提供物業代理服務予本集團在香港的投資物業的物業代理服務費，是以本集團的投資物業於本年度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本集團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 12 月 31 日應付該等公司款項淨額港幣 6,044,000 元 (2020 年：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服務式公寓管理服務的管理費收入，是以該服務式公寓於提供服務年度所產生收入的若干百分比計算。於 2021 年 12 月 31 日應收該公司款項港幣 48,000 元 (2020 年：港幣 44,000 元) 為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (c) 本集團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，包括酒店及戶外餐飲服務及食物及飲品服務，條款與其提供予其他客戶的條款相類似。於 2021 年 12 月 31 日應收該等公司款項港幣 646,000 元 (2020 年：港幣 17,000 元) 為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (d) 該等款項指本年度付予本集團主要股東的聯營公司的租金、樓宇管理費用、空調費用及其他支出。於 2021 年 12 月 31 日應收該公司款項指預付租金費用港幣 1,610,000 元 (2020 年：港幣 1,610,000 元) 為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (e) 該等款項指本年度付予本集團主要股東的附屬公司的租金、樓宇管理費用及其他支出。於 2021 年 12 月 31 日應收該公司款項指預付租金費用港幣 823,000 元 (2020 年：應付該公司款項指未結清租金費用港幣 2,000 元) 且無擔保、免息及無固定還款期限。
- (f) 該等款項指本年度向本集團主要股東的聯營公司收取就停車場設施提供的諮詢及管理服務之收入，乃按本年度就運營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 12 月 31 日，未收到該公司款項指諮詢及管理費港幣 124,000 元 (2020 年：港幣 42,000 元)。
- (g) 主要管理人員的酬金於附註 5 及 6 披露。



27 公司層面財務狀況表

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
非流動資產			
物業、設備及器材		14,924	38,200
附屬公司權益	11	3,558,738	3,334,993
		3,573,662	3,373,193
流動資產			
存貨		449	417
應收賬款及其他應收款項		13,486	12,085
現金及銀行結存		4,963,306	4,826,656
		4,977,241	4,839,158
流動負債			
應付賬款及其他應付款項		(49,587)	(52,352)
已收按金		(927)	(789)
租賃負債		(9,885)	(33,084)
		(60,399)	(86,225)
流動資產淨值		4,916,842	4,752,933
總資產減流動負債		8,490,504	8,126,126
非流動負債			
應付附屬公司款項		(252,009)	(226,012)
資產淨值		8,238,495	7,900,114
資本及儲備			
股本	22(a)	2,227,024	2,227,024
儲備		6,011,471	5,673,090
權益總額		8,238,495	7,900,114

經董事局於2022年3月18日批准及授權刊發。

李家誠
主席兼行政總裁

林高演
董事



28 報告期後非調整事項

於報告期末後，董事建議派發末期股息。進一步詳情於附註7披露。

29 於截至2021年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至刊發本財務報表日期，香港會計師公會已頒佈於截至2021年12月31日止年度尚未生效的多項修訂及一項新準則《香港財務報告準則》第17號保險合約，而於本財務報表中尚未採納。該等發展包括以下可能與本集團有關的各項。

	於以下日期或之後開始的 會計期間生效
《香港財務報告準則》第3號(修訂本)，概念框架參考	2022年1月1日
《香港會計準則》第16號(修訂本)，物業、廠房及設備—擬定用途前的 所得款項	2022年1月1日
《香港會計準則》第37號(修訂本)，虧損合約—履行合約之成本	2022年1月1日
《香港財務報告準則》二零一八年至二零二零年週期的年度改進	2022年1月1日
《會計準則》第1號(經修訂)—負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
《會計準則》第1號(經修訂)及《財務準則》實務聲明第2號 —會計政策之披露	2023年1月1日
《會計準則》第8號(經修訂)—會計估算之定義	2023年1月1日
《會計準則》第12號(經修訂)—由單一交易產生與資產及 負債相關之遞延稅項	2023年1月1日

本集團正在評估該等發展於首次應用期間的預期影響。至今之結論為採納該等發展不大可能對綜合財務報表有重大影響。



集團五年財政概要

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
業績(截至12月31日止年度)					
收入	1,247	1,315	3,062	3,199	3,186
本公司股東應佔溢利	330	302	1,288	1,624	1,519
資產及負債(於12月31日)					
投資物業及其他物業、設備 及器材	15,421	15,539	15,731	15,134	14,409
聯營公司權益	1	1	1	4	1
可出售證券—非流動	—	—	—	—	80
指定為透過其他全面收益以 公允價值計量的股本證券	40	79	95	92	—
透過損益以公允價值計量的財務 資產	—	1	2	2	—
遞延稅項資產	16	12	8	6	6
流動資產淨值	5,077	4,898	4,763	4,400	3,136
總資產減流動負債	20,555	20,530	20,600	19,638	17,632
銀行貸款—非流動	—	—	—	—	—
遞延負債	(160)	(185)	(182)	(177)	(197)
租賃負債	(47)	(44)	(88)	—	—
應付附屬公司非控股權益之款項	—	—	—	(12)	—
遞延稅項負債	(306)	(303)	(284)	(278)	(275)
資產淨值	20,042	19,998	20,046	19,171	17,160
資本及儲備					
股本	2,227	2,227	2,227	2,227	1,385
儲備	17,655	17,624	17,655	16,800	15,644
本公司股東應佔總權益	19,882	19,851	19,882	19,027	17,029
非控股權益	160	147	164	144	131
權益總額	20,042	19,998	20,046	19,171	17,160
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資料					
盈利—基本	0.48	0.44	1.86	2.36	2.52
本年度股息	0.46	0.50	0.58	0.61	0.59
本公司股東應佔資產淨值	28.77	28.73	28.77	27.54	27.09

集團物業

於2021年12月31日

主要投資及／或自用的物業

地點	地段號碼	用途	年期	集團所佔 權益百分比 (%)
位於香港物業				
九龍尖沙咀彌敦道118至130號 The Mira Hong Kong	九龍內地段6022A及 C部份	酒店及商業	中期	100
九龍尖沙咀金巴利道1號 美麗華廣場A座及 美麗華廣場1期	九龍內地段6454 一部份	商業	中期	100
九龍尖沙咀金巴利道16號 香檳大廈1字樓	九龍內地段6022B 一部份	商業	中期	100
九龍佐敦道37E至37H及 37J至37K號及上海街95至103號 統一大廈13樓A3室	九龍內地段6727 一部份	住宅	中期	100
九龍亞皆老街173號芝蘭苑地下 14個車位	九龍內地段4194一 部份	車位	長期	100
香港赤柱大街88號	赤柱內地段105及 赤柱地段1130	商業	中期	100



集團物業(續)

於2021年12月31日

地點	地段號碼	用途	年期	集團所佔 權益百分比 (%)
位於外地物業				
中華人民共和國 深圳蛇口工業特區 碧濤苑第二座1樓A室	蛇口工業特區102 一部份	住宅	中期	100
中華人民共和國 廣東省廣州市 環市東路496號 廣發花園美麗華廣場第4層	—	商業	中期	100
中華人民共和國 北京朝陽區 建國門外大街24號 京華大廈第1座403及503室	—	住宅	中期	100
中華人民共和國 上海市虹橋路 美麗華花園的80個 住宅單位及31個車位	—	住宅及車位	中期	100
中華人民共和國 上海市虹橋路 美麗華花園的地面商場 1樓、2樓一部份及3樓 一部份寫字樓及地庫	—	商業	中期	51.4

股東週年大會通告

現場出席股東週年大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒(COVID-19)持續爆發，群眾聚集有機會構成病毒蔓延的風險。為了本公司的股東、員工及持份者的安全，本公司勸籲股東毋須現場出席股東週年大會，改以電子方式出席股東週年大會並於會上投票或以委任股東週年大會主席作為彼等之代表於會議上就有關決議案投票，有關委任應按照2022年4月27日之本公司通函隨附的受託投票表格上的說明填妥並交回受託投票表格。

欲現場出席股東週年大會之股東及其他人士請注意，根據政府有關預防和控制新型冠狀病毒的指引，本公司將實施預防措施以減低於股東週年大會上感染及傳播新型冠狀病毒的風險，包括：

- (a) 體溫檢查；
- (b) 掃瞄「安心出行」會場二維碼及遵守「疫苗通行證指示」的規定；
- (c) 佩戴外科口罩；及
- (d) 不會派發公司禮品或供應茶點，祈為見諒。

為保障股東週年大會親身現場出席者的安全，本公司保留權利拒絕下述人士進入或要求彼離開會議場地：

- (i) 體溫高於攝氏37.5度；
- (ii) 拒絕遵守上述任何預防措施；
- (iii) 有任何類似流感症狀；或
- (iv) 正接受香港政府強制檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸。

本公司謹請所有股東理解與合作，藉以減低傳播新型冠狀病毒的風險。

本公司謹訂於2022年6月7日(星期二)中午12時，假座香港九龍尖沙咀彌敦道118-130號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，商議下列事項：

- (一) 省覽及接納本公司截至2021年12月31日止年度之經審核財務報表、董事局及核數師報告。
- (二) 通過派發末期股息。
- (三) 重選退任董事。
- (四) 重聘核數師及授權董事釐定其酬金。
- (五) 作為特別事項處理，考慮並酌情通過下列各項議案為普通決議案：



普通決議案

(A) 「動議」：

(a) 無條件授予董事局一般性權力，於有關期間(定義見本決議案(b)段)內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司額外股份，並訂立或授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或期權(包括可轉換本公司股份之認股權證、債券、債權證、票據及其他證券)；惟所涉及之股份總數(惟因根據(i)供股權的配發(如下文所釋)；或(ii)行使授予或發予本公司及／或本公司之附屬公司僱員之任何當時已採納之認購股份期權計劃或類似安排之股份期權；或(iii)行使本公司或本公司之任何附屬公司可能發行之任何認股權證或可換股票據之認購權或轉換權；或(iv)根據本公司之公司組織章程細則以股代息而增發之股份則除外)不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數20%(惟須於有關期間就本公司任何或全部股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整)，而上述批准亦須受此限制；

(b) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案通過之日起至下列任何一項最早發生之期間止：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 依據本公司組織章程細則或香港法例第622章《公司條例》本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及

(iii) 本決議案所載之批准經由股東在股東大會通過普通決議案將之撤銷或修訂之日。

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按彼等當時持有該等股份之比例提呈配售本公司股本中之股份之建議(惟本公司董事局認為必須或適宜時，可就零碎股份或按照任何香港以外地區之法例之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排)。」

(B) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事局於有關期間(如下文所釋)內，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或其他任何證券交易所不時修訂之證券上市規則之規定，行使本公司一切權力，以購回本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司之股份；
- (b) 依據上文(a)段之批准而購回本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數10%(惟須於有關期間就本公司任何或全部股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整)，而上述批准亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」一詞與召開股東週年大會通告內第五(A)項之普通決議案所賦予之涵義相同。」

(C) 「動議：

將相當於本公司自授予董事局一般性權力之日起依據召開股東週年大會之通告內第五(B)項之普通決議案授予董事局行使本公司權力購回本公司股份之數額，加入董事局根據召開股東週年大會之通告內第五(A)項之普通決議案可依據一般授權配發、發行及處理本公司額外股份或同意有條件或無條件配發、發行及處理之已發行股份總數內，藉以擴大授予董事局當時已生效之一般性權力(根據



該項授權，董事局可行使本公司之權力配發股份)，惟加入一般授權內之購回股份之數額，不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數10%(惟須於有關期間就本公司任何或全部股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整)。」

承董事局命
集團秘書
朱國新

香港，2022年4月27日

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

註：

- (一) 上述會議將屬混合會議。股東可選擇透過瀏覽網站<https://meetings.computershare.com/MiramarAGM2022>(「網上平台」)以網上方式出席及參與股東週年大會並於會上投票。使用網上平台參與上述大會之股東亦將計入法定人數內，而彼等將可透過網上平台進行投票及遞交問題。進入網上平台之登入資料，載於連同2022年4月27日之本公司通函寄發本公司致股東之通知函件內。視乎新型冠狀病毒疫情的發展情況，本公司可能須於短時間內通知更改會議的會議安排。股東應閱覽本公司網站(www.miramar-group.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)，查閱本公司就會議所採取的該等安排及/或更多特別措施的進一步公佈及更新。
- (二) 於上述會議，主席將會根據組織章程細則第56條，運用其權力安排各項決議案以點票方式進行表決。
- (三) 凡有權出席及於上述會議發言及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及發言及於點票方式表決時代為投票，根據有關受託投票表格所訂明，股東亦可根據所持之各股數分別委任不同代表，代表人不必為本公司之股東。受託投票表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)(或該授權書或授權文件之經公證核證副本)必須於股東週年大會或其任何續會或延會指定舉行時間不少於48小時前(公眾假期的任何部分不計算在內)(或投票是在點票方式表決要求作出後的48小時後進行，須於有關點票方式表決前不少於24小時(公眾假期的任何部分不計算在內))，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「本公司股份登記及過戶處」)。



- (四) 為決定合資格出席上述會議並於會上投票之股東身份，本公司將於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)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保合資格出席上述會議，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2022年5月31日(星期二)下午4時30分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。
- (五) 為決定有權獲得建議之末期股息之股東身份，本公司將於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)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2022年6月10日(星期五)下午4時30分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。建議之末期股息會派發予於2022年6月17日(星期五)名列在本公司股東名冊內之股東。
- (六) 關於上述第三項，劉壬泉先生、梁祥彪先生、冼為堅博士、鄧日樂先生及楊秉樑先生將輪值告退，而彼等符合資格並表示願意於上述會議膺選連任。
- (七) 有關重選上述退任董事及上述第五項之(B)項普通決議案(包括有關之說明函件)之詳情載述於2022年4月27日之本公司通函附錄(一)及附錄(二)內。
- (八) 關於上述第五項之(A)及(C)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照《公司條例》(香港法例第622章)第140條及第141條及聯交所之《證券上市規則》而提出，藉以確保董事局在本公司擬發行本公司任何新股時，獲得靈活及絕對之處理權以配發及發行不超過本公司於上述第五項之(A)項普通決議案通過當日已發行股份總數百分之二十之新股，並加入依據上述第五項之(B)項普通決議案之一般授權而回購之股份總數在內。然而，除已披露者外(如有)，董事局茲聲明本公司現並無任何根據上述所尋求之批准授權而發行新股之計劃。
- (九) 如通過上述第二項，末期股息將於2022年7月8日(星期五)派發予本公司各股東。
- (十) 若上述會議當日上午8時30分至中午12時之任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號、或超強颱風引致的「極端情況」又或黑色暴雨警告信號生效，上述會議將延期舉行。本公司將於本公司網站(www.miramar-group.com)及披露易網站(www.hkexnews.hk)上載公佈，通知股東續會或延會的日期、時間及地點。
- 在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，上述會議將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席上述會議。
- (十一) 若閣下因有殘疾而需要特別安排參加上述會議，敬請於上述會議指定舉行時間一星期前預先提出。任何該等要求均須以書面方式通知本公司之股份登記及過戶處(郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓或於https://www.computershare.com/hk/zh/online_feedback網上提交)。除非在安排方面存在不合情理的困難，否則本公司將盡力作出必要的安排。
- (十二) 本通告之中文譯本僅供參考，如與英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。



公司資料

董事局

執行董事

李家誠博士(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)

李家誠博士

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)

李家誠博士

胡經昌先生

鍾瑞明博士

主席兼行政總裁

李家誠博士

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>

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