

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



MIRAMAR GROUP

美麗華酒店企業有限公司

MIRAMAR HOTEL AND INVESTMENT COMPANY, LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：71)

2024年中期業績公告

中期業績

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2024年6月30日止六個月之綜合業績，連同2023年同期的比較數字。

摘要

- 本集團收入上升22.7%至港幣14億100萬元(2023年：港幣11億4,200萬元)
- 股東應佔溢利下跌1.8%至港幣3億7,300萬元(2023年：港幣3億8,000萬元)
- 股東應佔基礎溢利*下跌0.5%至約港幣3億9,800萬元(2023年：港幣4億元)
- 每股盈利及每股基礎盈利*分別為港幣0.54元(2023年：港幣0.55元)及港幣0.6元(2023年：港幣0.6元)。
- 中期股息每股港幣23仙(2023年：港幣23仙)將以現金支付

* 股東應佔基礎溢利及每股基礎盈利不包括投資物業估值變動的除稅後影響及非控股權益應佔份額

主席兼行政總裁報告

親愛的股東，

本人謹代表美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局，向各股東報告本公司及其附屬公司(「集團」)截至2024年6月30日止之六個月(「期內」)的財務及營運表現。

綜合業績

期內，集團收入為港幣14億100萬元(2023年：港幣11億4,200萬元)，較去年同期上升22.7%；本期間溢利為港幣4億元(2023年：港幣3億9,300萬元)，按年微升1.8%。若扣除投資物業公允值之減值港幣1,780萬元，股東應佔基礎溢利則按年微跌0.5%至港幣3億9,800萬元(2023年：港幣4億元)。每股基礎盈利與去年相同，為港幣60仙。

中期股息

董事局現宣佈派發截至2024年6月30日止六個月之中期股息每股港幣23仙，給予在2024年9月27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。中期股息預期於2024年10月14日(星期一)派發予各股東。

概覽

全球經濟進入疫後新時代，人們的生活及消費模式改變，再加上地緣政治衝突疊加、針對中港的貿易限制不斷，以及全球資本流動性收縮等，都直接或間接影響香港經濟，令香港營商環境備受考驗。加上，今年上半年美匯指數達至自2000年以來的相對高位，強港元匯率不僅影響了入境旅遊業，同時令旅客消費降級，對酒店、零售和餐飲及其相關行業帶來營運壓力。所幸，本集團憑藉穩健的基礎和豐富的營商經驗，成功在充滿挑戰的環境中展現出強勁的抗逆力，各業務均表現穩健，於回顧期內錄得溫和增長。

就酒店和服務式公寓業務而言，雖然機場客運量和航班數量仍未完全恢復至疫情前水平，但高鐵(香港段)持續增加長短途站點和班次，促進兩地人員日常往來、旅遊及商務出行。集團抓緊此機遇，在國際航班未恢復之際積極拓展內地旅客市場，特別聚焦高鐵沿線城市群，吸引中長途內地旅客，使酒店的中港客源比例創新高；同時與國內旅行社緊密合作，靈活調整銷售策略以緊貼中國市場變化。宴會業務方面，疫情後婚宴市場正處於復甦階段，為應對此過渡期，我們迅速調整策略，積極引入企業活動如公司聚會、專業團體及社團活動等，以彌補婚宴活動在此期間減少的短期影響。由於策略制定得宜，The Mira Hong Kong及問月酒店期內的入住率均超過九成，宴會業務也憑多元化產品及服務取得出色表現，成績斐然。

收租業務方面，回顧期內，集團洞悉地緣政治變化對全球和中港經濟的影響，因此持續因應租戶的背景及業務性質調整寫字樓租賃組合，以降低營運風險。此外，我們增加了半零售租戶的比例，分拆大面積寫字樓為多個較細單位，提高每呎租金回報，並降低單一租戶搬遷可能帶來的空置風險。在商場業務方面，我們期內繼續深耕「Mira Community」，積極擴大美麗華廣場在尖沙咀中部的影響力，包括與政府和團體合作舉辦大型地區活動，刺激尖沙咀中部的人流和消費；同時配合區議會的一籃子活動推廣，提升美麗華廣場的曝光率。在活動和消費方面，由於現今顧客更注重獨特和個性化體驗，集團在此期間持續舉辦各具主題的文創市集，並引入多個特色品牌，以個性化消費體驗吸引人流；同時舉辦多個大型推廣和裝飾活動與顧客互動，為顧客帶來新鮮感，增強商場吸引力。與去年同期相比，在營商大環境不斷惡化下，集團的收租業務收入仍有微幅增長，達港幣4億120萬元。

餐飲業務方面，高息環境、港人外遊或北上消費成風，都直接影響本地零售及餐飲業。回顧期內，我們專注加強數碼渠道及網上商店Mira eShop的銷售推廣，並積極與各界媒體合作，多角度推廣旗下餐飲品牌，使餐飲業務表現符合預期，其中節日食品的銷售額更創新高，總收入較去年同期大升34%。在旅遊業務方面，儘管航班數量和客運量尚未完全恢復，我們憑藉豐富的旅遊經驗以及強大的夥伴網絡，積極推出各種特色熱門的旅遊產品吸引顧客。同時，我們與外國鐵路公司和知名電子產品品牌等大品牌合作，推出一系列多元化旅遊體驗活動，成功鞏固我們在本地旅行社市場中的領先地位。旅遊業務表現出色，收入較去年同期大幅增長了66%。

展望

展望未來，我們對香港經濟持審慎樂觀態度。目前，市場普遍預計下半年美國將開始減息週期，若如市場預期，這將有利於本港酒店、零售、餐飲及相關行業的發展。此外，多項惠港措施也為我們對香港經濟前景打下強心針：包括：1)港府正積極部署「粵車南下」計劃，同時「個人遊」計劃有望繼續擴展，連同今年已新增的10個「個人遊」城市，相信能帶動更多消費群來港；2)深中通道開通，深圳機場連接深圳灣口岸到香港市區只需約70分鐘車程，有望為本港帶來更多內地旅客；3)機場管理局預期客運量於今年年底將完全恢復，三跑道系統也將投入運作，潛在增加更多國際航班；加上其最近推出的增加航線及航班獎勵計劃，預計將大幅增加出入境旅客量，為香港經濟增添新動力。

在內部方面，集團會繼續調整經營策略以應對市場變化。今年下半年，我們計劃逐步展開旗下酒店的小型提升工程，包括維修酒店客房和相關設施，以提升出租率和房價。我們亦將與政府和地區團體合作，進一步提升尖沙咀中部地區的交通連繫網絡，增強美麗華廣場和The Mira Hong Kong的可達度及連通性。另外，我們會繼續加強電子商貿發展，提高營運效益；同時多元化餐飲和租戶組合及深化顧客的旅遊和購物體驗，提升市場佔有率，為股東創造價值及為服務增值，以應對市場進一步復甦和不斷變化的挑戰。

致謝

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

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2024年8月20日

管理層討論及分析

業務回顧

酒店及服務式公寓業務

回顧期內，港元匯價持續高企影響入境旅遊業及旅客消費意慾，加上機場客運量和航班數量尚未完全恢復到疫情前水平，令酒店、零售、餐飲及其相關行業受壓。所幸，高鐵(香港段)持續擴建站點和班次，加上今年上半年新增的10個「個人遊」計劃城市，為香港帶來龐大旅客群，彌補了航空運力尚未恢復的旅客量差距。

集團洞悉機遇，在國際航班未恢復之際針對性地增加資源，拓展內地旅客市場，特別關注高鐵沿線城市群，以吸引中長途內地旅客入住旗下酒店；同時與國內旅行社密切合作，開拓更多合作機會。另外，集團也通過與第三方平台合作，提升酒店的曝光率和聲譽，例如參與由香港旅遊發展局舉辦的「香港小而美之旅」活動，推廣旗下酒店業務。The Mira Hong Kong更成為五月主題「我們正當潮」的重點推薦酒店。此外，為了應對復甦中的旅客需求，集團繼續與港九勞工社團聯會和香港工會聯合會合辦「房務員培訓課程」，為有志成為酒店房務員的人士提供專業培訓。最新一屆課程已於今年4月順利完成，所有學員畢業後均加入了集團旗下酒店成為全職或兼職房務員。在宴會業務方面，疫情後婚宴市場正處於復甦階段，我們迅速調整銷售策略以應對此過渡期，例如積極引入企業活動如公司聚會、專業團體及社團活動等，以彌補婚宴活動在此期間減少的短期影響。

由於策略制定得宜，The Mira Hong Kong及問月酒店於2024年上半年入住率均超過九成，分別達到91.6%及94.6%；平均房價亦分別增長8.3%及2.8%。因此，The Mira Hong Kong及問月酒店的房租業務收入分別上升9.7%及2.6%，而The Mira Hong Kong餐飲業務較去年同期亦增長了16.5%。期內，酒店及服務式公寓業務的總體收入較去年同期增長至港幣2億9,690萬元；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為港幣7,540萬元；相較於去年同期的收入和EBITDA(分別為港幣2億6,720萬元和港幣6,550萬元)，增長率分別為11.1%和15.1%。

收租業務

2024年上半年，地緣政治衝突持續對全球和中港經濟產生影響，而人們的生活及消費模式也在疫後新時代有了重大改變。有見及此，本集團調整了收租業務的營銷策略，包括多元化租戶的產業和來源國，以應對退租風險。回顧期內，美麗華廣場及寫字樓的租賃活動、收入和人流都表現穩健。

在寫字樓方面，為降低營運風險，我們因應租戶的背景及業務性質大規模調整了租賃組合，以提高租戶的穩定性。此外，為了分散單一租戶搬遷所帶來的空置風險，我們增加了半零售租戶的比例，同時分拆大面積寫字樓為多個較細單位，以提高每呎租金回報。在商場業務方面，我們將推廣策略聚焦於尖沙咀中部地區，透過與香港政府及地區團體合作籌辦活動，刺激地區經濟，加強美麗華廣場的可達度及連通性。本年初，我們與政府及社區團體組織了「尖咀夜繽紛」活動，與美麗華廣場的「龍影光林」沉浸式光影體驗新年活動創造協同效應，吸引大批市民及遊客同慶新春；同時積極配合區議會的一籃子地區性活動推廣，增加美麗華廣場的曝光率。另外，現時本地客及旅客都強調個性化消費，集團在回顧期內繼續鞏固美麗華廣場強調個性化及創意的品牌定位，並推出一系列針對年輕客群的活動，如「Dream with Mi想『匠』無界限」，透過旗下的「Mira Dreamers文創市集」及「Sing Your Dream」音樂活動推廣本地匠人品牌及音樂文化；以及舉辦其他各具主題的手作文創市集，為顧客帶來精彩的購物體驗。在物業質素方面，我們在這段期間繼續秉承可持續發展理念進行改善工程，將綠色環保元素融入物業當中，提升租戶體驗。

在上述租賃和推廣策略的推動下，集團期內收租業務收入平穩，達港幣4億120萬元；EBITDA為利潤港幣3億4,040萬元。去年收入及EBITDA分別為港幣3億9,890萬元及港幣3億4,900萬元。

投資物業公允值之變動

集團的投資物業按公允值列賬，並每半年度重新評估。投資物業的公允值乃根據集團委任之外聘專業測量師行(戴德梁行有限公司)取得的意見而釐定。集團總投資物業之公允值於期內減少港幣1,780萬元(2023年：減少港幣1,710萬元)，整體投資物業賬面值於2024年6月30日為港幣151億元。集團的投資物業乃作長線投資以取得經常性收入，重估減值屬非現金性質，對集團的現金流並不構成實質影響。

餐飲業務

本港的消費氣氛雖自2023年初復常以後有顯著反彈，然而，由於美國聯儲局持續加息，導致其他貨幣(包括人民幣、日元等)表現疲弱並貶值，促使外遊或北上國內消費成為新趨勢，不可避免地打擊本港零售及餐飲業。為應對此些挑戰，集團期內專注加強數碼管道及網上商店Mira eShop的銷售推廣，亦積極與不同界別的媒體合作多角度推廣旗下餐飲品牌，增加曝光率並刺激消費。期內，集團中餐業務收入與去年相若；西餐及新品牌餐廳的收入符合預期。節日食品方面則增長強勁，銷售額及銷售數量均創新高，總收入上升34%，至港幣1,660萬元。集團期內餐飲業務總體收入較去年同期上升約3.0%，錄得港幣1億4,280萬元，而EBITDA為利潤港幣3萬元；去年同期的收入及EBITDA分別為港幣1億3,860萬元及利潤港幣1,570萬元。

旅遊業務

回顧期內，儘管航班數量和客運量尚未完全恢復，我們憑藉豐富的旅遊經驗及強大的夥伴網絡，積極推出各種外遊國家的旅行團，包括歐洲、東南亞、日本、南非、埃及，以及郵輪旅遊等。此外，為滿足客戶對多元化旅遊的期盼，集團期內積極推出創新獨特及高品質的旅遊產品吸引顧客，例如與外國鐵路公司合作推出網店，推廣歐洲鐵路深度遊；同時與知名電子產品品牌推出「AI Travel智遊世界」活動，提升旅遊趣味；以及繼續與歐洲航空公司推廣可持續旅遊，履行企業社會責任，吸引注重環保的顧客。此外，考慮到日益熾熱的中國內地旅遊需求，集團期內繼續積極開拓國內深度遊市場，例如推出海南文昌航太科技之旅，帶領旅客瞭解中國航太發展歷程，口碑載譽。由於緊貼市場趨勢及積極求變，集團期內旅遊業務的收入達港幣5億6,000萬元，EBITDA則為港幣4,010萬元，較去年同期的收入和EBITDA（分別為港幣3億3,740萬元和港幣1,050萬元）分別增長66.0%和283.2%。

營運及其他費用

由於集團上半年收入增長強勁（例如旅遊業務增長達66.0%），集團相關的營運及其他費用亦增加。集團秉承一貫嚴謹控制成本、提升營運效益的策略，集團之營運及其他費用比去年同期增加港幣3,130萬元(32.8%)，低於收入的增幅。

庫務管理及財務狀況

關於日常業務過程中產生之匯率、利率、資金流動性及融資風險，集團按照既定政策進行管理、密切監察集團之財務狀況及需要，確保償付能力及承擔。在外匯風險方面，由於集團主要在香港經營業務，其相關現金流、資產及負債以港幣計值；主要匯率風險來自位於中國內地及英國之資產及業務，人民幣、英鎊、澳元及美元銀行存款。在利率及資金流動性風險方面，由於集團資金以港幣為主及並無借貸，因此，集團之主要利率風險為港幣存款利率風險；並無融資借貸相關之利率風險。鑒於過去近期瑞士、歐洲、日本及美國金融機構（包括地方銀行等）之債務及公眾對其償付能力之疑慮，集團以保守穩健的原則降低及減少存放於相關金融機構的存款，有效地控制風險。另外，從去年下半年開始，有見於美元及其他貨幣之利率持續上漲，集團採取保守而積極管理的資金管理策略，將市場及對手風險限制在可控的範圍內，讓不同的銀行對集團的存款進行競價，增加我們的回報率。因此，在2024年上半年，集團整體定期存款的實際有效年利率為4.9%，成績亮麗。在2024年6月30日，集團綜合現金為港幣58億元（2023年12月31日：港幣56億元），並無貸款（2023年12月31日：零）。在融資風險方面，於2024年6月30日，集團獲授予之信貸額總數為港幣9億元（2023年12月31日：港幣9億元），並無動用信貸額（2023年12月31日：零）。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（2023年12月31日：零）。集團財務政策一向穩健，備有充足豐厚的資金及信貸額。另外，集團亦會不時審視核心業務的擴展需要及監察充滿多變的投資環境及需求，以確保我們能夠進行符合投資效益要求的擴展及把握證券、債券及其他投資機會，提高股東回報率。

綜合損益表—未經審核

截至2024年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收入	3	1,400,837	1,142,095
食材及飲料成本		(81,049)	(71,297)
員工薪酬	4(a)	(284,933)	(245,947)
公用開支、維修保養及租金		(64,803)	(62,432)
旅行團及機票成本		<u>(479,905)</u>	<u>(301,374)</u>
毛利		490,147	461,045
其他收入及其他非營業淨收益		157,395	138,158
營運及其他費用		(126,508)	(95,237)
折舊		<u>(37,195)</u>	<u>(32,108)</u>
		483,839	471,858
融資成本	4(b)	(992)	(1,174)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>19</u>	<u>114</u>
		482,866	470,798
投資物業的公允價值淨減少	8	<u>(17,843)</u>	<u>(17,100)</u>
除稅前溢利	4	465,023	453,698
稅項	5		
本期		(55,320)	(42,087)
遞延		<u>(9,225)</u>	<u>(18,392)</u>
本期間溢利結轉		<u><u>400,478</u></u>	<u><u>393,219</u></u>

綜合損益表—未經審核(續)
截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
承前本期間溢利		<u>400,478</u>	<u>393,219</u>
應佔：			
本公司股東		373,111	380,132
非控股權益		<u>27,367</u>	<u>13,087</u>
		<u>400,478</u>	<u>393,219</u>
每股盈利			
基本及攤薄	7(a)	<u>港幣0.54元</u>	<u>港幣0.55元</u>

綜合損益及其他全面收益表—未經審核
截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利	<u>400,478</u>	<u>393,219</u>
本期其他全面收益(除稅及重新分類調整後)：		
不會重新分類為損益之項目：		
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的 股本證券：		
— 公允價值變動	30,504	(64,859)
其後可能重新分類為損益之項目：		
折算香港以外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>(16,883)</u>	<u>(36,369)</u>
	<u>13,621</u>	<u>(101,228)</u>
本期全面收益總額	<u>414,099</u>	<u>291,991</u>
應佔：		
本公司股東	391,027	287,059
非控股權益	<u>23,072</u>	<u>4,932</u>
本期全面收益總額	<u>414,099</u>	<u>291,991</u>

以上其他全面收益的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表
於2024年6月30日

	附註	於 2024年 6月30日 港幣千元 (未審計)	於 2023年 12月31日 港幣千元 (已審計)
非流動資產			
投資物業	8	15,092,083	15,314,929
其他物業、設備及器材		<u>278,862</u>	<u>244,134</u>
		15,370,945	15,559,063
聯營公司權益		1,224	1,247
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的 股本證券		430,737	332,235
遞延稅項資產		<u>16,297</u>	<u>16,598</u>
		<u>15,819,203</u>	<u>15,909,143</u>
流動資產			
存貨		114,490	120,532
應收賬款及其他應收款項	9	290,229	282,384
透過損益以公允價值計量的財務資產		404,268	89,484
現金及銀行結存		5,794,472	5,568,703
可收回稅項		<u>1,032</u>	<u>857</u>
		<u>6,604,491</u>	<u>6,061,960</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	(632,421)	(469,564)
已收租賃按金		(79,472)	(76,693)
合同負債		(162,512)	(125,069)
租賃負債		(45,431)	(34,845)
應付稅項		<u>(67,322)</u>	<u>(35,774)</u>
		<u>(987,158)</u>	<u>(741,945)</u>
流動資產淨值		<u>5,617,333</u>	<u>5,320,015</u>
總資產減流動負債結轉		<u>21,436,536</u>	<u>21,229,158</u>

綜合財務狀況表(續)
於2024年6月30日

	附註	於 2024年 6月30日 港幣千元 (未審計)	於 2023年 12月31日 港幣千元 (已審計)
承前總資產減流動負債		<u>21,436,536</u>	<u>21,229,158</u>
非流動負債			
遞延負債		(171,393)	(181,322)
租賃負債		(66,078)	(40,675)
遞延稅項負債		<u>(340,227)</u>	<u>(335,334)</u>
		<u>(577,698)</u>	<u>(557,331)</u>
資產淨值		<u>20,858,838</u>	<u>20,671,827</u>
資本及儲備			
股本	11	2,227,024	2,227,024
儲備		<u>18,442,013</u>	<u>18,258,274</u>
本公司股東應佔總權益		20,669,037	20,485,298
非控股權益		<u>189,801</u>	<u>186,529</u>
權益總額		<u>20,858,838</u>	<u>20,671,827</u>

附註：

1. 編製基準

本公告呈列之中期業績並不構成本集團截至2024年6月30日止六個月之中期財務報告但乃提取自該報告。

本中期財務報告已根據適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)作出適當披露，並包括已按照由香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製而成，其獲授權於2024年8月20日刊發。

本中期財務報告已按照2023年度之財務報表所採納的相同會計政策而編製，惟預期將於2024年度之財務報表中反映之會計政策變動除外。會計政策出現任何變動之詳情載於附註2。

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

本中期財務報告包括簡明綜合財務報告及部份闡釋附註。附註包括事件與交易的闡釋，該闡釋有助瞭解本集團自刊發2023年度之財務報告後的財務狀況變動與表現。簡明綜合中期財務報告及其附註並不包括根據《香港財務報告準則》編製全份財務報告所需的全部資料。

本中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告會包括在將派發給股東之中期財務報告中。另外，本中期財務報告已經由本公司之審核委員會審閱。

與截至2023年12月31日止財政年度有關而載於中期財務報告內作為比較資料之財務資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，但乃源自該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料根據香港《公司條例》(第622章)第436條披露如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長送呈截至2023年12月31日止年度的財務報表。

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

2. 會計政策的變動

本集團已應用若干香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》之修訂於本會計期間的中期財務報表內。這些發展均未對本集團當期或過往期間的業績和財務狀況的編製或呈報方式產生重大影響。本集團在本會計期間未應用任何尚未生效的新準則或解釋。

3. 收入及分部報告

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

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、旅遊及其他業務所得。

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

3. 收入及分部報告(續)

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

	截至2024年6月30日止六個月					
	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	總額 港幣千元
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>401,156</u>	<u>296,913</u>	<u>142,787</u>	<u>559,981</u>	<u>—</u>	<u>1,400,837</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	340,418	75,392	28	40,102	(49)	455,891
未分配的淨公司收入						<u>27,948</u>
融資成本						483,839
應佔聯營公司溢利減虧損						(992)
投資物業的公允價值淨減少	(17,843)	—	—	—	—	19
						<u>(17,843)</u>
綜合除稅前溢利						<u>465,023</u>

3. 收入及分部報告(續)

	截至2023年6月30日止六個月					
	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	總額 港幣千元
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>398,948</u>	<u>267,162</u>	<u>138,607</u>	<u>337,378</u>	<u>—</u>	<u>1,142,095</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	348,979	65,510	15,688	10,464	220	440,861
未分配的淨公司收入						<u>30,997</u>
融資成本						471,858 (1,174)
應佔聯營公司溢利減虧損						114
投資物業的公允價值淨減少	(17,100)	—	—	—	—	<u>(17,100)</u>
綜合除稅前溢利						<u>453,698</u>

附註：收租業務的收入包括租金收入港幣326,048,000元(截至2023年6月30日止六個月：港幣325,465,000元)及租務相關收入港幣75,108,000元(截至2023年6月30日止六個月：港幣73,483,000元)，合共港幣401,156,000元(截至2023年6月30日止六個月：港幣398,948,000元)。除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，於收租業務內租務相關收入於提供相關服務時確認。於酒店及服務式公寓業務內之酒店客房租金收入為港幣164,809,000元(截至2023年6月30日止六個月：港幣154,430,000元)，其收入於酒店客人入住期間隨時間確認。於酒店及服務式公寓業務及餐飲業務內之餐飲銷售及其他配套服務的收入於提供服務時確認。旅遊業務之收入在旅行團出發或售票時確認。

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。

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
(a) 員工薪酬		
界定供款退休計劃的供款	11,535	9,725
薪金、工資及其他福利	<u>273,398</u>	<u>236,222</u>
	<u>284,933</u>	<u>245,947</u>
(b) 融資成本		
租賃負債之利息支出	<u>992</u>	<u>1,174</u>
(c) 其他項目		
股息及利息收入	(143,479)	(131,438)
透過損益以公允價值計量的財務資產的投資公允價值 淨虧損	4,182	10,329
待出售物業撥備撥回	(59)	(41)
出售投資物業收益	<u>(50)</u>	<u>—</u>

5. 稅項

綜合損益表所示的稅項為：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
稅項—香港利得稅		
本期間內計提	55,021	38,705
稅項—香港以外稅項		
本期間內計提	<u>299</u>	<u>3,382</u>
	<u>55,320</u>	<u>42,087</u>
遞延稅項		
投資物業的公允價值變動	4,179	3,036
源自及撥回暫時性差異	<u>5,046</u>	<u>15,356</u>
	<u>9,225</u>	<u>18,392</u>
	<u>64,545</u>	<u>60,479</u>

香港利得稅撥備乃按本期間估計應課稅溢利以16.5%（截至2023年6月30日止六個月：16.5%）稅率計算。

香港以外稅項乃按照對本集團評稅司法權區的適用稅率計算。

本期間應佔聯營公司的稅項港幣10,000元（截至2023年6月30日止六個月：港幣10,000元）已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

6. 股息

(a) 屬於中期之股息

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
中期結算後宣派之中期股息每股港幣23仙 (截至2023年6月30日止六個月： 每股港幣23仙)	<u>158,921</u>	<u>158,921</u>

於中期結算後宣派之中期股息並未於報告期末被確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本中期內批准之股息

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
屬於上一財政年度，並於本中期內批准之股息每股港幣30仙 (截至2023年6月30日止六個月：每股港幣29仙)(附註)	<u>207,288</u>	<u>200,378</u>

附註：2023年末期股息及2022年末期股息分別於2024年7月11日及2023年7月11日支付。

7. 每股盈利

(a) 基本及攤薄之每股盈利

每股盈利之計算乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣373,111,000元(截至2023年6月30日止六個月：港幣380,132,000元)及在本中期內之已發行股份690,959,695股(截至2023年6月30日止六個月：690,959,695股)。

由於在截至2024年及2023年6月30日止六個月並無潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

7. 每股盈利(續)

(b) 每股基礎盈利

為評估本集團之基礎業務表現，按不包括投資物業公允價值變動的除稅後影響之本公司股東應佔溢利去額外計算每股基礎盈利。溢利之對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	373,111	380,132
本期內投資物業公允價值虧損(扣除非控股權益應佔金額 及遞延稅項後)	<u>25,029</u>	<u>20,136</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u><u>398,140</u></u>	<u><u>400,268</u></u>
每股基礎盈利	<u><u>港幣0.6元</u></u>	<u><u>港幣0.6元</u></u>

8. 投資物業

本集團的投資物業已於2024年6月30日及2023年12月31日進行重估。估價是由外聘測量師行——戴德梁行有限公司(其部分員工為香港測量師學會會員，而且具備近期評估所在位置及同類別物業的經驗)進行。投資物業的公允價值乃按收入資本化計算法計量，該計算法將物業現有租約及就現時租賃屆滿後之淨收入資本化進行計算。投資物業於本期之公允價值淨減少為港幣17,843,000元(截至2023年6月30日止六個月：港幣17,100,000元)。

9. 應收賬款及其他應收款項

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

	於 2024年 6月30日 港幣千元	於 2023年 12月31日 港幣千元
一個月內	47,407	61,694
一個月至兩個月	10,058	10,046
超過兩個月	<u>40,126</u>	<u>29,601</u>
應收賬款(扣除虧損撥備後)	97,591	101,341
其他應收款項、訂金及預付款項	<u>192,638</u>	<u>181,043</u>
	<u><u>290,229</u></u>	<u><u>282,384</u></u>

於2024年6月30日，除港幣12,988,000元(2023年12月31日：港幣9,527,000元)的款項預期於超過一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

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

10. 應付賬款及其他應付款項

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

	於 2024年 6月30日 港幣千元	於 2023年 12月31日 港幣千元
三個月內或要求時償還	46,451	65,090
三個月以上至六個月內償還	<u>49,117</u>	<u>48,897</u>
應付賬款	95,568	113,987
其他應付款項及應計費用	254,767	280,330
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(附註(a))	70,557	70,993
應付聯營公司款項(附註(b))	4,241	4,254
應付股息(附註6(b))	<u>207,288</u>	—
	<u><u>632,421</u></u>	<u><u>469,564</u></u>

10. 應付賬款及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 應付附屬公司非控股權益持有人之款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。
- (b) 應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還或要求時償還。

11. 股本

已發行股本

	2024年		2023年	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
已發行及繳足之股本：				
於1月1日及6月30日／12月31日	<u>690,959,695</u>	<u>2,227,024</u>	<u>690,959,695</u>	<u>2,227,024</u>

12. 僱員退休計劃

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

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

於2000年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界定供款退休計劃。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於僱員。除《強積金條例》規定之最低供款要求外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願性供款福利。當僱員離職時，若不享有僱主自願性供款，有關部份將沒收用作扣減僱主的日後供款。截至2024年6月30日止六個月內使用有關款項扣減僱主供款的總數為港幣138,000元(截至2023年6月30日止六個月內：港幣177,000元)。而於2024年6月30日，無尚可動用之沒收供款(2023年12月31日：無)。

於中華人民共和國內之附屬公司的僱員須參加由當地市政府管理及營運的定額供款退休計劃(「定額供款退休計劃」)。該等附屬公司按當地市政府同意的僱員平均工資的若干百分比向該計劃供款，以支付僱員的退休福利。本集團於該定額供款退休計劃中之唯一責任為根據該計劃作出規定供款。截至2024年6月30日止，並沒有使用任何已被沒收之供款以代替每月之定額供款(截至2023年6月30日止六個月內：無)。而於2024年6月30日，無尚可動用之沒收供款(2023年12月31日：無)。

暫停辦理股份過戶登記日期

為釐定股東享有收取中期股息之權利，本公司將於2024年9月27日(星期五)暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保享有收取中期股息之權利，股東須於2024年9月26日(星期四)下午4時30分前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書予位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司，辦理登記。

僱員

於2024年6月30日，本集團全職僱員人數1,336人，其中在香港聘用1,303人，在中華人民共和國聘用19人及在海外聘用14人。本集團是「平等機會僱主」；我們珍視盡忠職守和互敬互助，時刻推動及強化團隊精神，鼓勵僱員以肩負己責及專業態度投入工作，以達成本集團的使命、願景和業務策略。本集團以平等薪酬政策為依歸，樹立論功行賞的文化，並以「全方位薪酬福利管理」吸引人才，表揚及留住僱員。本集團會定期檢討其薪酬福利計劃，確保計劃符合最新法例要求及市場慣例，並緊貼市場狀況及薪酬水平。

培訓及發展

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

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

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

企業管治

本公司在截至2024年6月30日止六個月內均有遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄C1《企業管治守則》所載之守則條文，惟本公司並無根據《企業管治守則》就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。李家誠博士於2014年6月12日調任為主席兼行政總裁。李博士自2006年8月1日起擔任行政總裁一職，對本集團及其業務具資深經驗及專門知識。董事局認為委任李博士擔當主席兼行政總裁的雙重角色，乃符合本公司之最佳利益，為本公司帶來貫徹的領導，並確保制定及執行企業策略的效率，而董事局的運作具有足夠的權力及職權平衡。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月期間之財務業績，並與本集團稽核、風險管理及企業服務總監及獨立核數師討論本集團內部監控、風險管理及財務報告等事宜。

購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司於本期間內概無購買、沽售或贖回任何本公司上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的守則。經特定查詢後，本公司確認所有董事均於中期報告涵蓋的會計期間內遵守標準守則所規定的標準。

前瞻性陳述

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

承董事局命

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2024年8月20日

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