

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)

2020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2020年6月30日止六個月之綜合業績，連同2019年同期的比較數字。

摘要

- 本集團收入下跌51.8%至港幣7億6,500萬元(2019年：港幣15億8,600萬元)
- 股東應佔溢利下跌79.6%至港幣1億5,700萬元(2019年：港幣7億7,000萬元)
- 股東應佔基礎溢利*下跌45.4%至約港幣2億2,900萬元(2019年：港幣4億2,000萬元)
- 每股盈利及每股基礎盈利*分別為港幣0.23元(2019年：港幣1.11元)及港幣0.33元(2019年：港幣0.61元)
- 中期股息每股港幣22仙(2019年：港幣24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其他非營業及非經常性項目

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(「本集團」)截至2020年6月30日止之六個月(「期內」)的財務及營運表現。

綜合業績

本集團期內收入為港幣7億6,500萬元(2019年：港幣15億8,600萬元)，較去年同期下降51.8%；股東應佔溢利為港幣1億5,700萬元(2019年：港幣7億7,000萬元)，按年下跌79.6%。若扣除投資物業公允值之減值港幣7,250萬元及其他非核心淨收益，股東應佔基礎溢利*則按年下跌45.4%至港幣2億2,900萬元(2019年：港幣4億2,000萬元)。每股基礎盈利*為港幣33仙，按年下跌45.9%(2019年：港幣61仙)。

中期股息

董事局現宣佈派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息每股港幣22仙，給予在2020年9月25日(星期五)營業時間結束時已登記在股東名冊內之股東。中期股息之股息單將約於2020年10月13日(星期二)郵寄予各股東。

概覽

繼去年受社會運動及中美貿易摩擦影響，引致消費意欲低迷及投資氣氛疲弱，香港於本年初始更因遭到2019冠狀病毒(「新冠病毒」)全球大爆發的進一步打擊而步入寒冬，面對嚴峻的挑戰。各國在疫情肆虐下實施相應的旅遊限制及社交隔離措施，導致跨國往來及國際經貿活動陷入接近停擺的狀態，整體營商環境變得極端困難且艱辛不穩。香港作為國際大都會當然亦不能倖免，訪港旅客人數於本年度上半年急跌至僅352萬人次，比去年同期大幅下跌90%，而首季的零售及膳食服務業之業務收益較去年首季亦下跌超過30%。在此等不利因素及經濟逆轉的影響下，本集團之酒店、餐飲、旅遊業務均受到嚴重打擊。收租業務表現亦因租務調整及為部分租戶於期內提供租金寬減而較去年遜色，其相關的投資物業估值

* 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其他非營業及非經常性項目

亦有所下跌。面對惡劣的經營環境，本集團持續實施嚴格的成本控制和延遲非緊急的資本支出，同時密切監察市況並靈活調整營運策略。

展望

本集團紮根香港超過六十年，與香港一同見證及經歷了幾許風浪和起落。刻下疫情未能全面受控且持續反覆，中美緊張的政經關係亦未有緩和之勢，香港的經濟前景仍然非常嚴峻，困難重重。然而，憑著本集團建立多年的穩健根基、豐富的歷練和充沛的資金，我們會竭力排除阻困，謹慎及堅毅地應對各種挑戰及不穩定因素，與香港一同跨過難關。我們會以靈活多變的營商策略持守業務，繼續努力不懈，鞏固及提升營運效益以維持競爭優勢，發掘適當的投資機會，期望於疫情後迅速把握復甦的機遇。

致謝

本人謹此感謝董事局給予本集團的支持和指領，並代表所有股東及董事局全人，向每位員工和管理團隊為本集團所作出的艱辛貢獻，致以摯誠謝意。

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2020年8月18日

管理層討論及分析

業務回顧

酒店及服務式公寓業務

新冠病毒疫情席捲全球，多個國家均採取嚴謹的旅遊及出入境措施以限制跨地域之往來，包括強制檢疫及隔離、旅遊警示及暫停入境簽證等，重創酒店及旅遊業。期內訪港旅客人次較去年同期減少90%，而第二季度之平均抵港人數更不足每月9,000人，尖沙咀區之酒店平均入住率亦因此於期內由去年同期約90%急跌至約20–30%。影響所及，本集團之酒店及服務式公寓業務期內之收入較去年同期下跌69%至港幣1億250萬元；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為虧損港幣1,040萬元，去年同期則為盈利港幣1億1,900萬元。

在跨境旅遊限制下，本集團迅速調整營運策略，推出針對本地顧客的推廣活動，包括配以美食及悠閒的本地住宿計劃及限時預購優惠，以刺激本地消費和提高酒店入住率。本集團同時實施各種減省成本的措施，包括部份酒店餐飲設施短暫休業及停止招聘，於維持服務質素的情況下把經營成本減至最低。

收租業務

香港零售業在疫情持續下首當其衝，首季個人消費開支倒退10.1%，本地生產總值亦連續兩季同比倒退9%。本集團之租務活動亦同樣在經濟放緩的情況下表現疲弱，唯仍因應個別租戶業務狀況而提供各種適切的舒緩措施以減輕其經營壓力，包括租務調整及提供租金寬減。收租業務於期內因而受影響，其收入略減至港幣4億1,750萬元，EBITDA為港幣3億6,820萬元，兩者較去年分別下跌9.6%及10%。

面對嚴峻的經營環境，本集團特別推出各種刺激消費的促銷活動及加強推廣，如「開飯加『送』」現金券回贈優惠、「MIRA Grab & Go」外賣優惠、「激賞祭」等，帶動商場人流以提高商戶營業額。本集團同時持續優化租戶組合及引進新店舖，全新進駐店舖包括宮崎駿吉卜力精品店橡子共和國、日本人氣眼鏡品牌Zoff等，為商場注入活力和新鮮感。期內，本集團亦致力提升各項配套設施，包括將於本年度第三季完成之商場佈局調整、重新規劃零售空間、優化洗手間及客戶服務處等，以釋放商場隱藏潛力，進一步提升客流量、物業資產質素及服務水平。

投資物業公允值變動

本集團的投資物業(主要為美麗華廣場)繼續按公允值列賬，並定期重新評估。投資物業的公允值乃根據本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。本集團總投資物業之公允值於期內減少港幣7,250萬元(2019年：增加港幣3億5,010萬元)，整體投資物業賬面值於2020年6月30日為港幣153億元。

本集團之投資物業乃作長線投資以取得經常性收入。重估減值屬非現金性質，對本集團之現金流並不構成實質影響。

餐飲業務

政府因應疫情而持續實施的社交距離措施，包括多項針對餐飲場所的管制，如人數限制、枱間距離、營業時間等，以致膳食服務業的客流量減少及收益急劇下降，其中中式餐館收益按年下跌35.9%。本集團之餐飲業務收入錄得約港幣6,780萬元，而EBITDA則為虧損約港幣630萬元；去年同期之收入及EBITDA則分別為港幣1億3,740萬元及港幣1,460萬元。本集團因應市場需求靈活調度餐廳營運安排及推出各種應對的市場策略，調整餐單及價格，同時加強與外送及餐飲平台的合作，並就採購、庫存及人力資源方面實施嚴格的成本控制。

旅遊業務

新冠病毒疫情之擴散令全球多國加強防疫及收緊出入境措施，旅客延後或取消旅遊計劃，多國航空公司大量取消航班，令全球旅遊業幾乎陷入停擺。本集團之旅遊業務亦深受影響，取消大部分旅行團。旅遊業務收入為港幣1億7,740萬元，EBITDA則錄得虧損約港幣1,660萬元；去年同期之收入及EBITDA則分別為港幣6億5,650萬元及港幣4,370萬元。管理層會繼續密切監察市況，並研究及實施可行的措施以控制營運成本。

營運及其他費用

受疫情影響，經濟下行，本集團嚴謹地控制成本，提升營運效率。期內，一般營運成本比去年同期減少約港幣3,560萬元。另外，根據相關的香港財務報告準則，租客需就其租賃使用權資產作出定期評估。由於本集團部份業務需在租賃物業下經營及預期從該等資產所產生的營運收益有所下跌，故於期內作出港幣2,250萬元之租賃使用權資產減值。因此，總體營運成本較去年淨下跌12.1%至港幣9,510萬元(2019年：港幣1億820萬元)。

庫務管理及財務狀況

為面對於日常業務過程中而產生之匯率、利率、資金流動性及融資風險，本集團根據既定政策進行管理，並密切監察本集團之財務狀況及需求，確保償付能力及承擔。

在外匯風險方面，由於本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，和以美元、歐元計值之股票投資。在利率風險方面，本集團的融資安排以歐元為主，而銀行借貸利息主要以固定利率定價。

在資金流動性風險方面，於2020年6月30日，本集團綜合淨現金約為港幣52億元(2019年12月31日：港幣52億元)，銀行貸款為港幣272萬元(2019年12月31日：港幣273萬元)。在融資風險方面，於2020年6月30日，本集團獲授予之信貸額總數約為港幣10億元(2019年12月31日：港幣13億元)，其中0.27%(2019年12月31日：0.21%)已動用。故本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)僅為0.04%(2019年12月31日：0.04%)。

本集團財務政策穩健，備有充足資金及信貸額，足以應付可見未來之不確定經濟環境，並適時進行符合投資效益要求的業務發展計劃。

綜合損益表—未經審核

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
收入	3	765,260	1,586,162
存貨成本		(37,515)	(72,140)
員工薪酬		(191,996)	(254,653)
公用開支、維修保養及租金		(45,025)	(69,266)
旅行團及機票成本		<u>(149,105)</u>	<u>(570,958)</u>
毛利		341,619	619,145
其他收入		87,052	81,536
營運及其他費用		(95,068)	(108,178)
折舊		<u>(51,050)</u>	<u>(68,713)</u>
		282,553	523,790
融資成本	4(a)	(1,899)	(1,879)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>66</u>	<u>58</u>
		280,720	521,969
其他非營業淨(虧損)/收益	4(b)	(1,840)	3,589
投資物業的公允價值淨(減少)/增加	8(a)	<u>(72,528)</u>	<u>350,127</u>
除稅前溢利結轉	4	206,352	875,685

綜合損益表—未經審核(續)

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
承前除稅前溢利	4	206,352	875,685
稅項	5		
本期		(44,870)	(75,660)
遞延		<u>(1,016)</u>	<u>(2,870)</u>
本期間溢利		<u>160,466</u>	<u>797,155</u>
應佔：			
本公司股東		156,717	769,696
非控股權益		<u>3,749</u>	<u>27,459</u>
		<u>160,466</u>	<u>797,155</u>
每股盈利	7		
基本		<u>港幣0.23元</u>	<u>港幣1.11元</u>
攤薄		<u>港幣0.23元</u>	<u>港幣1.11元</u>

綜合損益及其他全面收益表—未經審核
截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
本期間溢利	<u>160,466</u>	<u>797,155</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:		
一 公允價值變動	(3,376)	2,918
其後可能重新分類為損益之項目:		
折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>(4,496)</u>	<u>(304)</u>
	<u>(7,872)</u>	<u>2,614</u>
本期全面收益總額	<u>152,594</u>	<u>799,769</u>
應佔:		
本公司股東	150,917	772,564
非控股權益	<u>1,677</u>	<u>27,205</u>
本期全面收益總額	<u>152,594</u>	<u>799,769</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—未經審核
於2020年6月30日

	附註	於 2020年 6月30日 港幣千元	於 2019年 12月31日 港幣千元
非流動資產			
投資物業	8(a)	15,304,158	15,371,179
其他物業、設備及器材	8(b)	<u>286,342</u>	<u>359,739</u>
		15,590,500	15,730,918
聯營公司權益		625	583
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的 股本證券		91,560	94,936
透過損益以公允價值計量的財務資產		1,091	1,699
遞延稅項資產		<u>8,604</u>	<u>8,779</u>
		15,692,380	15,836,915
流動資產			
存貨		113,475	116,674
應收賬款及其他應收款項	9	245,700	227,168
透過損益以公允價值計量的財務資產		53,849	55,532
現金及銀行結存		5,195,490	5,252,640
可收回稅項		<u>5,210</u>	<u>2,976</u>
		5,613,724	5,654,990
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	(549,517)	(415,141)
銀行貸款		(2,724)	(2,727)
已收租賃按金		(96,826)	(89,654)
合同負債		(90,212)	(181,898)
租賃負債		(56,322)	(61,537)
應付稅項		<u>(63,742)</u>	<u>(141,286)</u>
		(859,343)	(892,243)
流動資產淨值		4,754,381	4,762,747
總資產減流動負債結轉		20,446,761	20,599,662

綜合財務狀況表—未經審核(續)

於2020年6月30日

	附註	於 2020年 6月30日 港幣千元	於 2019年 12月31日 港幣千元
承前總資產減流動負債		<u>20,446,761</u>	<u>20,599,662</u>
非流動負債			
遞延負債		(174,691)	(181,906)
租賃負債		(62,380)	(88,172)
遞延稅項負債		<u>(282,936)</u>	<u>(284,078)</u>
		<u>(520,007)</u>	<u>(554,156)</u>
資產淨值		<u>19,926,754</u>	<u>20,045,506</u>
資本及儲備			
股本	12	2,227,024	2,227,024
儲備		<u>17,570,497</u>	<u>17,654,506</u>
本公司股東應佔總權益		19,797,521	19,881,530
非控股權益		<u>129,233</u>	<u>163,976</u>
權益總額		<u>19,926,754</u>	<u>20,045,506</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2020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2020年8月18日刊發。

本中期財務報告已按照2019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2020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2019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2019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2019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)，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)，2019新型冠狀病毒相關租金減免

該修訂本提供可行權宜方法，允許承租人豁免評估2019新型冠狀病毒疫情直接產生的若干合資格租金減免(「2019新型冠狀病毒相關租金減免」)是否屬租賃修訂，而將該等租金減免視作非租賃修訂入賬。

本集團已選擇提早採納該修訂本並於中期報告期內就所有合資格的2019新型冠狀病毒相關租金減免應用可行權宜方法。因此，所收取的租金減免已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(見附註8(b))。於2020年1月1日的期初權益結餘並無受到影響。

3. 收入及分部報告

本集團按業務性質劃分分部及進行業務管理。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公司費用。

3. 收入及分部報告(續)

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

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

3. 收入及分部報告(續)

截至2019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>461,730</u>	<u>330,440</u>	<u>137,448</u>	<u>656,544</u>	<u>—</u>	<u>1,586,162</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	408,881	118,963	14,601	43,685	(237)	585,893
未分配的公司費用						<u>(62,103)</u>
融資成本						523,790
應佔聯營公司溢利減虧損						(1,879)
其他非營業淨收益						58
投資物業的公允價值淨增加	350,127	—	—	—	—	3,589
綜合除稅前溢利						<u>875,685</u>

附註：除港幣417,505,000元(截至2019年6月30日止六個月：港幣461,730,000元)的物業租金收入乃屬於《香港財務報告準則》第16號「租賃」的範圍內之外，其餘所有客戶合約收入均屬於《香港財務報告準則》第15號「客戶合約之收入」的範圍內。

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
(a) 融資成本		
銀行墊款及其他借貸的利息	193	386
其他借貸成本	—	12
租賃負債之利息支出	<u>1,706</u>	<u>1,481</u>
	<u>1,899</u>	<u>1,879</u>
(b) 其他非營業淨虧損／(收益)		
透過損益以公允價值計量的財務資產的已實現及 未變現淨虧損／(收益)	<u>1,840</u>	<u>(3,589)</u>
(c) 其他項目		
股息及利息收入	(55,280)	(57,288)
待出售物業撥備撥回	(454)	—
政府補貼(附註)	(16,152)	—
應收賬款減值虧損撥備	2,209	196
使用權資產減值虧損撥備	<u>22,539</u>	<u>—</u>

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

5. 稅項

綜合損益表所示的稅項為：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
本期稅項—香港利得稅		
本期間內計提	42,067	72,378
本期稅項—海外稅項		
本期間內計提	<u>2,803</u>	<u>3,282</u>
	<u>44,870</u>	<u>75,660</u>
遞延稅項		
投資物業的公允價值變動 源自及撥回暫時性差異	24 <u>992</u>	(45) <u>2,915</u>
	<u>1,016</u>	<u>2,870</u>
	<u><u>45,886</u></u>	<u><u>78,530</u></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2019年6月30日止六個月：16.5%）稅率計算。

海外稅項乃按照對本集團評稅司法權區的適用稅率計算。

本期間應佔聯營公司的稅項港幣11,000元（截至2019年6月30日止六個月：港幣12,000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	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
中期結算後宣佈之中期股息每股港幣22仙 (截至2019年6月30日止六個月： 每股港幣24仙)	<u>152,011</u>	<u>165,830</u>

於中期結算後宣佈之中期股息並未於報告期末被確認為負債。

(b) 本中期內核准的上一財政年度股息

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
本中期內核准的上一財政年度股息每股港幣34仙 (截至2019年6月30日止六個月：每股港幣37仙)(附註)	<u>234,926</u>	<u>255,655</u>

附註：2019年末期股息及2018年末期股息分別於2020年7月6日及2019年7月4日支付。

7. 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣156,717,000元(截至2019年6月30日止六個月：港幣769,696,000元)及在本中期內之已發行股份690,959,695股(截至2019年6月30日止六個月：690,959,695股)計算。

由於在截至2020年及2019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)

(a) 每股基礎盈利

為評估本集團的基礎業務表現，按不包括投資物業公允價值變動及非核心業務淨收益的影響之本公司股東應佔溢利額外計算每股基礎盈利。溢利的對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	156,717	769,696
本期間投資物業公允價值變動	72,528	(350,127)
遞延稅項對投資物業公允價值變動的影響	24	(45)
	<u>229,269</u>	<u>419,524</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u>229,269</u>	<u>419,524</u>
每股基礎盈利	<u>港幣0.33元</u>	<u>港幣0.61元</u>

8. 投資物業及其他物業、設備及器材

(a) 投資物業

本集團的投資物業已於2020年6月30日及2019年12月31日進行重估。估值是由獨立測量師行——戴德梁行有限公司(其部分員工為香港測量師學會會員，而且具備近期評估所在位置及同類別物業的經驗)進行。投資物業的公允價值乃按收入資本化計算法計量，該計算法將物業現有租約及就現時租賃屆滿後之淨收入資本化進行計算。投資物業於本期之公允價值淨減少為港幣72,528,000元(截至2019年6月30日止六個月：淨增加港幣350,127,000元)。

(b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)

截至2020年6月30日止六個月內，本集團就營運店的使用訂立多份租賃協議，因此確認使用權資產的增加港幣1,052,000元(截至2019年6月30日止六個月：港幣150,435,000元)。本期間確認與使用權資產有關的折舊費用及減值虧損分別為港幣32,169,000元及港幣22,539,000元(截至2019年6月30日止六個月：港幣24,757,000元及港幣零元)。於報告期末，本集團使用權資產的賬面淨值為港幣93,263,000元(於2019年12月31日：港幣147,567,000元)。

8. 投資物業及其他物業、設備及器材(續)

(b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)(續)

營運店的租賃包含基於自營運店產生之銷售額及固定最低年度租賃付款條款之可變租賃付款條款。本集團營運所在地香港的營運店之該等付款條款屬普通條款。截至2020年6月30日止六個月，本集團在為遏止2019新型冠狀病毒傳播而實施嚴格社交距離及旅遊限制措施的期間，以固定付款折扣的形式收取租金減免。於中期報告期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2020年6月30日止六個月		
	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	1,153	106	(6,120)

	截至2019年6月30日止六個月		
	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	11,687	689	—

如附註2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)，2019新型冠狀病毒相關租金減免，並已就本集團於本期間收取的所有合資格租金減免應用該修訂本引入的可行權宜方法。

9. 應收賬款及其他應收款項

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

	於 2020年 6月30日 港幣千元	於 2019年 12月31日 港幣千元
一個月內	26,429	39,078
一至兩個月	14,385	11,538
兩至三個月	11,937	6,753
超過三個月	<u>19,924</u>	<u>10,944</u>
應收賬款(扣除虧損撥備後)	72,675	68,313
其他應收款項、訂金及預付款項	<u>173,025</u>	<u>158,855</u>
	<u>245,700</u>	<u>227,168</u>

於2020年6月30日，除港幣12,410,000元(於2019年12月31日：港幣17,434,000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 2020年 6月30日 港幣千元	於 2019年 12月31日 港幣千元
三個月內或要求時償還	9,551	60,972
三個月後至六個月內償還	<u>50,602</u>	<u>46,274</u>
應付賬款	60,153	107,246
其他應付款項及應計費用	171,622	225,052
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(附註11)	78,520	78,547
應付聯營公司款項(附註)	4,296	4,296
應付股息(附註6(b))	<u>234,926</u>	<u>—</u>
	<u>549,517</u>	<u>415,141</u>

附註：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. 應付附屬公司非控股權益持有人之款項

應付一家附屬公司之非控股權益持有人之款項港幣6,051,000元(2019年12月31日：港幣5,953,000元)的款項乃無抵押，參照年利率6%計息及於一年內償還，除此之外，其餘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。

12. 股本

已發行股本

	2020年		2019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>

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2020年9月25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，本公司股東須於2020年9月24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室之本公司股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司，以辦理登記。

僱員

於2020年6月30日，本集團全職僱員人數約1,345人，其中在香港聘用約1,317人，在中華人民共和國聘用約28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2020年6月30日止六個月內均有遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治守則》的守則條文，惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。李家誠先生於2014年6月12日調任為主席兼行政總裁。李先生自2006年8月1日起擔任行政總裁一職，對本集團及其業務具深厚經驗及專門知識。董事局認為委任李先生擔當主席兼行政總裁的雙重角色，乃符合本集團之最佳利益，為本公司帶來貫徹的領導，並確保制定及執行企業策略的效率，而董事局的運作具有足夠的權力及職權平衡。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2020年6月30日止六個月期間之財務業績，並與稽核、風險管理及企業服務總監及獨立外聘核數師討論本集團內部監控、風險管理及財務報告等事宜。

購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司於本期間內概無購買、沽售或贖回任何本公司上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

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

前瞻性陳述

本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，2020年8月18日

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