

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)

2023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2023年6月30日止六個月之綜合業績，連同2022年同期的比較數字。

摘要

- 本集團收入上升93.3%至港幣11億4,200萬元(2022年：港幣5億9,100萬元)
- 股東應佔溢利上升86.5%至港幣3億8,000萬元(2022年：港幣2億400萬元)
- 股東應佔基礎溢利*上升90%至約港幣4億元(2022年：港幣2億1,100萬元)
- 每股盈利及每股基礎盈利*分別為港幣0.55元(2022年：港幣0.29元)及港幣0.58元(2022年：港幣0.30元)，分別上升89.7%及93.3%。
- 中期股息每股港幣23仙(2022年：港幣21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

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2023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11億4,200萬元(2022年：港幣5億9,100萬元)，較去年同期上升93.3%；股東應佔溢利為港幣3億8,000萬元(2022年：港幣2億400萬元)，按年上升86.5%。若扣除投資物業公允值之減值港幣1,710萬元，股東應佔基礎溢利則按年上升90%至港幣4億元(2022年：港幣2億1,100萬元)。每股基礎盈利為港幣58仙，按年上升93.3%(2022年：港幣30仙)。

中期股息

董事局現宣佈派發截至2023年6月30日止六個月之中期股息每股港幣23仙，給予在2023年9月27日(星期三)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2023年10月12日(星期四)派發予各股東。

概覽

隨著新冠疫情的陰霾過去，全球經濟及本地營商環境逐步改善。香港的遊客數量從去年上半年76,000人次大幅增長到1,288萬人次，達到了疫情前水平的三分之一。根據機場管理局公佈的數據，機場客運量正在逐步恢復，預計年底將達到疫情前的70%，明年有望完全恢復。在商業環境逐步改善的同時，人力資源及成本上漲問題隨之而來。集團在通關前已經積極部署，通過多項政策和措施，從業務對象、人力資源、成本控制和產品設計等多管齊下，業績出現了強勁的復甦。

酒店業務方面，我們靈活應對市場機遇，為迅速到來的市場需求做好資源準備。早在去年9月，酒店就率先與本地兩大勞工團體合作，包括香港工會聯合會(工聯會)、港九勞工社團聯合會(勞聯)舉辦酒店房務員證書課程，「從再培訓到直接就業」計劃培訓學員由酒店直接聘用，以解決房務員供不應求的問題。同時亦與多個少數族裔及地區團體合作(如尼泊爾聯合會)舉辦招聘日。計劃不僅確保人力資源能夠滿足快速恢復的客房及餐廳的員工需求，還能對沖人力成本上升問題，同時得到勞工及福利局、香港兩大工會團體、少數族裔組織及油尖旺地區團體等各界好評。而新推行的獎勵機制及五天工作制，成功吸引更多年輕人進入行業，員工流失率也得到顯著的改善。

此外，我們積極與各協會和貿易團體合作，抓住高鐵機遇，針對商務和休閒客戶推出不同的產品及銷售方案。從三月份開始，我們已經積極開拓內地商務客人市場，積極接待招商團體提供住房和餐飲服務。這些努力使得我們的酒店入住率在通關當月即達到超過90%，美麗華酒店之收益較去年同期大增149.6%，並成功實現了扭虧為盈，盈利也大幅增長。

在收租業務方面，我們對投放資源，改善設施，升級改造寫字樓大堂環境，為租戶提供更舒適的辦公環境。同時不斷改善租戶組合，引入更多的美容和醫療租戶集聚，提升租值。與去年同期相比，商場和寫字樓的整體出租率企穩九成以上。

餐飲業務方面，通過有效的宣傳和促銷活動，成功吸引了消費者的關注，扭虧為盈，業績增幅遠高於全港業界平均水平。

這些措施和努力加強了我們公司在不同領域的競爭力，並為我們的業績提供了堅實的基礎。我們敏捷靈活的管理風格使我們能夠迅速捕捉到市場機遇，並做出相應的資源調配和準備。同時，我們對設施的積極投資和改進提升了客戶體驗和滿意度。這些舉措使我們能夠有效地抓住後疫情時期的商機，取得了良好的業績。我們將繼續保持靈活應對市場變化的能力，並尋求更多增長機會，以進一步提升公司的價值和回報。

展望

在疫情期間，本集團憑藉穩健的基礎和豐富的經驗提早部署成功穩住業務，但全球政經形勢仍然持續不穩定，通脹及勞工成本上漲成為商業領域面臨的一大問題，下半年航班及國際旅客較上半年增長有望可達25%，明年更會有多達四成航班增長，意味海外遊客會大幅增長。我們將繼續不斷提升營運效益，並為服務增值，以應對市場進一步復甦不斷變化的挑戰。因此我們抱著審慎樂觀的態度，採取靈活的策略來迎接航班及國際旅客下半年及明年增長的機遇。

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，2023年8月17日

管理層討論及分析

業務回顧

酒店及服務式公寓業務

持續三年多的新冠病毒疫情於去年逐步受控，各國及本地曾實施的嚴格旅遊及出入境措施限制亦已逐步放寬。於2023年上半年，香港訪港旅客及過夜旅客人次分別超過1,288萬及657萬，比去年同期人次分別為76,000及73,000，大幅增長近170倍及90倍，香港的旅遊業及酒店業於上半年全面復甦。截至本年6月30日，國際航班只恢復了約50%，而高鐵卻較疫情前增加班次。在國際旅客未能大幅回流前，集團持續加大資源，開拓內地旅客市場，特別是高鐵沿線的城市群及內地各省市在港舉辦的招商會活動。

另外，集團於去年疫情中已為本港旅遊業及酒店業全面復甦作出充分的準備，並認為房務人力資源是酒店業務的其中一個重大變量及限制其業務量的重要因素。因此，集團承着一貫的靈活變通、多管齊下的經營及營運策略，於去年9月開始與工聯會進修中心及酒店及餐飲從業員協會聯手舉辦「從再培訓至直接就業計劃」，其中推出最受歡迎的「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，並讓學員於集團酒店現場環境中實習。由於反應熱烈，集團與工聯會於今年上半年再次舉辦相關課程。2023年2月集團開始與第二大工會勞聯，合辦「酒店房務員證書課程」，收生反應良好，一共接近90%的學員於畢業後申請加入成為我們集團酒店的房務員。目前集團是工聯會及勞聯酒店業界再培訓計劃唯一合作夥伴。針對少數族裔就業，集團與油尖旺區議員及香港尼泊爾聯合會合作舉辦「少數族裔招聘日」，向在港的15,000名尼泊爾裔人士直接發邀請信息。當日招聘反應理想，集團日後將持續舉辦少數族裔招聘日，推廣共融和諧社會。

由於以上業務及營運策略制定得宜，集團的業務量並無受到市場上匱乏的人力資源之重大限制，因此，The Mira Hong Kong及問月酒店於2023年上半年入住率超過九成，分別達到91.1%及95.2%；平均房價亦分別增長58.4%及8.0%。因此，The Mira Hong Kong的房租業務收入大幅上升195%，問月酒店的房租業務收入更因去年的資產質素提升工程而攀升455.4%，集團酒店餐飲業務去年同期亦上升92.6%。期內，酒店及服務式公寓業務總體收入較去年同期上升至港幣2億6,720萬元，利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為利潤港幣6,550萬元；去年同期收入及EBITDA則分別為港幣1億790萬元及虧損港幣1,370萬元。

收租業務

針對主要位於尖沙咀旅遊熱點的收租物業(包括商場及寫字樓)，集團早於去年已為復常及疫後市場情況調整策略及作出預備，搶佔先機。於本年初政府宣佈全面通關前後，集團已推出數個不同推廣活動，包括以福兔神社為主題(包括福兔神社祈福亭、幸福之鐘以及3米高巨型招財福兔)之新春慶祝活動、「White Valentine's Day Pop-up」、「玩轉香川一日遊活動」，成功搶佔先機及市場注意力，吸引人流，美麗華商場人流因此於第一季持續有高雙位數增長。在第二季，集團更聯同文創空間Dreamcatcher Inno Box帶來各種天然有機的環保產品，與集團重視環保及可持續發展之理念相呼應。另外，集團亦推出了「Reward MI消費三重賞」及舉辦全港首個沙畫藝術展覽「揉沙說愛」，以沙藝述說諾貝爾獎得主光纖之父高錕博士之愛情故事，為公眾及全城帶來愛及正能量。

在內部方面，集團繼續提升收租物業的質素，包括為商場及寫字樓升降機大堂作出改善工程，揉合了綠色自然及環保的元素、提倡「Mi Go Green」及持續可發展的概念，為綠色地球及善用資源出一份力。

期內，集團收租業務收入平穩，達港幣3億9,890萬元；EBITDA為利潤港幣3億4,900萬元。去年收入及EBITDA分別為港幣4億690萬元及港幣3億4,960萬元。

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1,710萬元(2022年：港幣680萬元)，整體投資物業賬面值於2023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

自去年12月香港政府撤銷對餐飲及宴會的總人數限制及其他社交距離措施，餐飲業的營商環境得到極大的改善；再加上今年2月6日香港與內地全面通關，撤銷防疫措施的限制，市面餐飲及消費市場氣氛良好。集團更早著先機，於去年推出兩個全新的概念品牌——新派中菜「唐述」及全新素食概念餐廳「JAJA」，把握疫情後的反彈商機。集團內的中餐及西餐收入較去年同期增長強勁，增幅超過一倍以上。按香港政府統計處食肆總收益統計，全港飲食業表現於2023年第1季及第2季增長較去年同期分別達81.8%及24.3%，而集團之餐飲業務表現更極高於此同業平均數，於第1季及第2季增長分別達219.0%及51.0%。而集團的食肆人次及人均消費都有顯著的增長。另外，集團於期內持續加強堂食優惠、外賣、網上商店Mira eShop的銷售推廣，滿足不同客人的需求。在節日食品方面，今年收入增幅亦達28%，農曆新年的年糕銷售數量亦再創新高。集團期內餐飲收入錄得港幣1億3,860萬元，而EBITDA為利潤港幣1,570萬元；去年同期的收入及EBITDA分別為港幣6,520萬元及虧損港幣600萬元。

旅遊業務

自去年新冠病毒疫情受控，全球大部份國家及香港逐步放寬出入境防疫措施(例如抵達目的地後不用隔離、放寬打疫苗及申報要求)，全球跨境旅遊業的營商環境得到逐步改善。集團早於去年已為復常及通關作好預備，把握時機及復常後的顧客旅遊需求。推出不同外國家的旅行團(包括西歐、歐洲、俄羅斯、東南亞、日本、南非、埃及等等)及郵輪旅遊等，回應及滿足顧客於復常後的熱熾外遊需求。基於復常後本港航空運力須有序增加，若本港航空運力提升回至疫情前水平，旅遊業務未來前景將審慎樂觀。截至本年中，本港航空運力約為疫情前一半左右；航空界估計於2023年年底前將會回復至70%水平，到2024年年底前將會回復至疫情前水平；即本年年中至明年底，本港航空運力將會增加接近一倍。機位不足是制約旅遊業務發展的因素，預期明年航空運力倍增，旅遊業務前景樂觀秀麗。旅遊業務期內收入為港幣3億3,740萬元，EBITDA則為港幣1,050萬元(去年同期收入及EBITDA則分別為港幣1,080萬元及虧損港幣790萬元)。

營運及其他費用

由於集團上半年數個業務板塊的收入增長強勁(包括酒店及服務式公寓及餐飲業務增長分別達147.6%及112.6%、旅遊業務增長強勁)，集團相關的營運及其他費用亦增加。再加上移民潮及疫後業務需求帶動的勞工短缺，為挽留人才及吸引更多年青人入職，集團酒店本年2月起全面實施每週五天工作制。集團餐飲部也增加每月員工假期，勞工成本雖大增卻能維持集團的高服務水平及競爭力。鑒於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只增加港幣2,440萬元(34.4%)，遠低於收入的增幅。

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2023年上半年，集團整體存款的實際有效年利率為4.5%，比去年同期0.60%，上升6.5倍或3.9個百分點，成績亮麗。

在2023年6月30日，集團綜合現金為港幣55億元（2022年12月31日：港幣54億元），並無貸款（2022年12月31日：零）。在融資風險方面，於2023年6月30日，集團獲授予之信貸額總數為港幣9億1,400萬元（2022年12月31日：港幣10億元），並無動用信貸額（2022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（2022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2023年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收入	3	1,142,095	590,784
食材及飲料成本		(71,297)	(36,906)
員工薪酬	4(a)	(245,947)	(190,752)
公用開支、維修保養及租金		(62,432)	(48,562)
旅行團及機票成本		<u>(301,374)</u>	<u>(9,772)</u>
毛利		461,045	304,792
其他收入及其他非營業淨收益		138,158	53,218
營運及其他費用		(95,237)	(70,857)
折舊		<u>(32,108)</u>	<u>(27,602)</u>
		471,858	259,551
融資成本	4(b)	(1,174)	(918)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>114</u>	<u>88</u>
		470,798	258,721
投資物業的公允價值淨減少	8	<u>(17,100)</u>	<u>(6,833)</u>
除稅前溢利	4	453,698	251,888
稅項	5		
本期		(42,087)	(43,046)
遞延		<u>(18,392)</u>	<u>(650)</u>
本期間溢利結轉		<u><u>393,219</u></u>	<u><u>208,192</u></u>

綜合損益表—未經審核(續)
截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
承前本期間溢利		<u>393,219</u>	<u>208,192</u>
應佔：			
本公司股東		380,132	203,802
非控股權益		<u>13,087</u>	<u>4,390</u>
		<u>393,219</u>	<u>208,192</u>
每股盈利			
基本及攤薄	7(a)	<u>港幣0.55元</u>	<u>港幣0.29元</u>

綜合損益及其他全面收益表—未經審核
截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利	<u>393,219</u>	<u>208,192</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	(64,859)	(3,584)
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>(36,369)</u>	<u>(39,048)</u>
	<u>(101,228)</u>	<u>(42,632)</u>
本期全面收益總額	<u>291,991</u>	<u>165,560</u>
應佔：		
本公司股東	287,059	166,279
非控股權益	<u>4,932</u>	<u>(719)</u>
本期全面收益總額	<u>291,991</u>	<u>165,560</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2023年6月30日

	附註	於 2023年 6月30日 港幣千元 (未審計)	於 2022年 12月31日 港幣千元 (已審計)
非流動資產			
投資物業	8	15,122,306	15,159,392
其他物業、設備及器材		<u>238,389</u>	<u>243,053</u>
		15,360,695	15,402,445
聯營公司權益		1,189	1,074
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的 股本證券		262,334	28,140
遞延稅項資產		<u>18,624</u>	<u>33,122</u>
		<u>15,642,842</u>	<u>15,464,781</u>
流動資產			
存貨		115,358	119,655
應收賬款及其他應收款項	9	233,750	214,747
透過損益以公允價值計量的財務資產		42,988	58,443
其他金融工具		97,399	—
現金及銀行結存		5,487,264	5,385,923
可收回稅項		<u>1,291</u>	<u>1,461</u>
		<u>5,978,050</u>	<u>5,780,229</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	(596,651)	(363,974)
已收租賃按金		(108,429)	(129,223)
合同負債		(129,519)	(80,567)
租賃負債		(42,426)	(42,005)
應付稅項		<u>(25,778)</u>	<u>(9,643)</u>
		<u>(902,803)</u>	<u>(625,412)</u>
流動資產淨值		<u>5,075,247</u>	<u>5,154,817</u>
總資產減流動負債結轉		<u>20,718,089</u>	<u>20,619,598</u>

綜合財務狀況表(續)
於2023年6月30日

	附註	於 2023年 6月30日 港幣千元 (未審計)	於 2022年 12月31日 港幣千元 (已審計)
承前總資產減流動負債		<u>20,718,089</u>	<u>20,619,598</u>
非流動負債			
遞延負債		(137,139)	(111,818)
租賃負債		(42,436)	(57,055)
遞延稅項負債		<u>(328,385)</u>	<u>(329,633)</u>
		<u>(507,960)</u>	<u>(498,506)</u>
資產淨值		<u>20,210,129</u>	<u>20,121,092</u>
資本及儲備			
股本	11	2,227,024	2,227,024
儲備		<u>17,825,821</u>	<u>17,739,140</u>
本公司股東應佔總權益		20,052,845	19,966,164
非控股權益		<u>157,284</u>	<u>154,928</u>
權益總額		<u>20,210,129</u>	<u>20,121,092</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2023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2023年8月17日刊發。

本中期財務報告已按照2022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2023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2022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2022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2022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》之新訂及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。

香港會計師公會亦於2023年7月就取消強制性公積金長期服務金對沖機制的會計影響頒布新的香港會計師公會指引。由於本集團正在進行評估，可能會適時確定進一步的影響。

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2023年6月30日止六個月					總額 港幣千元
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>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
應佔聯營公司溢利減虧損						(1,174)
投資物業的公允價值淨減少	(17,100)	—	—	—	—	114
						<u>(17,100)</u>
綜合除稅前溢利						<u>453,698</u>

3. 收入及分部報告(續)

截至2022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>406,896</u>	<u>107,940</u>	<u>65,188</u>	<u>10,760</u>	<u>—</u>	<u>590,784</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	349,602	(13,722)	(6,010)	(7,936)	(72)	321,862
未分配的淨公司費用						<u>(62,311)</u>
融資成本						259,551
應佔聯營公司溢利減虧損						(918)
投資物業的公允價值淨減少	(6,833)	—	—	—	—	88
						<u>(6,833)</u>
綜合除稅前溢利						<u>251,888</u>

附註：除港幣398,948,000元(截至2022年6月30日止六個月：港幣406,896,000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。於酒店及服務式公寓業務內之酒店客房租金收入為港幣154,430,000元(截至2022年6月30日止六個月：港幣55,547,000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。

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	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
(a) 員工薪酬		
界定供款退休計劃的供款	9,725	7,636
薪金、工資及其他福利	<u>236,222</u>	<u>183,116</u>
	<u>245,947</u>	<u>190,752</u>
(b) 融資成本		
租賃負債之利息支出	<u>1,174</u>	<u>918</u>
(c) 其他項目		
股息及利息收入	(131,438)	(16,195)
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)	10,329	(595)
待出售物業撥備撥回	(41)	(44)
政府補貼(附註)	<u>—</u>	<u>(28,626)</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，此補貼已包括於上期之「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	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
稅項—香港利得稅		
本期間內計提	38,705	41,517
稅項—香港以外稅項		
本期間內計提	<u>3,382</u>	<u>1,529</u>
	<u>42,087</u>	<u>43,046</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	3,036	4
	<u>15,356</u>	<u>646</u>
	<u>18,392</u>	<u>650</u>
	<u>60,479</u>	<u>43,696</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2022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2022年6月30日止六個月：港幣13,000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	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
中期結算後宣派之中期股息每股港幣23仙 (截至2022年6月30日止六個月： 每股港幣21仙)	<u>158,921</u>	<u>145,102</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	
	2023年	2022年
	港幣千元	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29仙 (截至2022年6月30日止六個月：每股港幣26仙)(附註)	<u>200,378</u>	<u>179,649</u>

附註：2022年末期股息及2021年末期股息分別於2023年7月11日及2022年7月8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380,132,000元(截至2022年6月30日止六個月：港幣203,802,000元)及在本中期內之已發行股份690,959,695股(截至2022年6月30日止六個月：690,959,695股)。

由於在截至2023年及2022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	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	380,132	203,802
本期間投資物業公允價值變動	17,100	6,833
遞延稅項對投資物業公允價值變動的影響	<u>3,036</u>	<u>4</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u><u>400,268</u></u>	<u><u>210,639</u></u>
每股基礎盈利	<u><u>港幣0.58元</u></u>	<u><u>港幣0.30元</u></u>

8. 投資物業

本集團的投資物業已於2023年6月30日及2022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17,100,000元(截至2022年6月30日止六個月：港幣6,833,000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 2023年 6月30日 港幣千元	於 2022年 12月31日 港幣千元
一個月內	42,671	37,187
一至兩個月	8,667	9,202
兩個月以上	<u>35,909</u>	<u>42,948</u>
應收賬款(扣除虧損撥備後)	87,247	89,337
其他應收款項、訂金及預付款項	<u>146,503</u>	<u>125,410</u>
	<u><u>233,750</u></u>	<u><u>214,747</u></u>

於2023年6月30日，除港幣8,874,000元(2022年12月31日：港幣12,889,000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 2023年 6月30日 港幣千元	於 2022年 12月31日 港幣千元
三個月內或要求時償還	57,884	27,676
三個月以上至六個月內償還	<u>28,522</u>	<u>20,235</u>
應付賬款	86,406	47,911
其他應付款項及應計費用	232,913	239,120
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(附註(a))	72,695	72,682
應付聯營公司款項(附註(b))	4,259	4,261
應付股息(附註6(b))	<u>200,378</u>	—
	<u><u>596,651</u></u>	<u><u>363,974</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

	2023年		2022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2023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177,000元(截至2022年6月30日止六個月內：港幣60,000元)。而於2023年6月30日，無尚可動用之沒收供款(於2022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2023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2022年6月30日止六個月內：無)。而於2023年6月30日，可使用之沒收供款結餘為零(截至2022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2023年9月27日(星期三)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2023年9月26日(星期二)下午4時30分前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書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2023年6月30日，本集團全職僱員人數1,247人，其中在香港聘用1,215人，在中華人民共和國聘用22人及在海外聘用10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2023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《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2023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，2023年8月17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。