

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年全年業績公告

年度業績

美麗華酒店企業有限公司(「本公司」)董事局公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度之綜合業績，連同2022年同期的比較數字。

摘要

- 本集團收入上升84.7%至港幣25億5,260萬元(2022年：港幣13億8,220萬元)
- 股東應佔溢利約為港幣9億7,710萬元(2022年：港幣4億8,010萬元)，按年上升103.5%
- 股東應佔基礎溢利*較去年上升56.8%至港幣8億2,050萬元(2022年：港幣5億2,330萬元)
- 每股盈利及每股基礎盈利*分別為港幣1.41元(2022年：港幣0.69元)及港幣1.19元(2022年：港幣0.76元)
- 建議末期股息為每股港幣30仙(2022年：港幣29仙)，全年股息為每股港幣53仙(2022年：港幣50仙)，以現金方式支付

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

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12月31日止之年度(「年內」)的財務及營運表現。

綜合業績

2023年集團收入為港幣25億5,260萬元，較去年上升84.7%(2022年：港幣13億8,220萬元)。股東應佔溢利為港幣9億7,710萬元(2022年：港幣4億8,010萬元)，按年上升103.5%，主要因為集團三個業務板塊(包括酒店及服務式公寓業務、餐飲業務與旅遊業務)收入較去年上升，及投資物業公允值較去年增值。股東應佔基礎溢利(未計投資物業公允值淨增加港幣1億5,950萬元(2022年：淨減少港幣2,320萬元))與去年相比上升56.8%至港幣8億2,050萬元(2022年：港幣5億2,330萬元)。每股基礎盈利為港幣1.19元(2022年：港幣0.76元)。

末期股息

董事局建議派發末期股息每股港幣30仙，給予在2024年6月18日(星期二)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2024年7月11日(星期四)派發予各股東。連同於2023年10月12日已派發之中期股息每股港幣23仙，全年共派股息每股港幣53仙。

概覽

經過持續三年多的抗疫努力，新冠病毒疫情終於過去。香港政府於2023年初取消所有防疫措施並恢復全面通關，為香港的旅遊和酒店業帶來顯著改善。然而，由於本港航空業客運量至2023年底僅恢復至疫情前八成，珠三角跨境巴士服務亦只恢復三至五成，直接影響酒店業的長、短途旅客入住率之增長。所幸，高鐵香港段於2023年初恢復運作，同年11月的載客量已達1,700萬人次，超越2019年全年客量。集團抓緊機遇，將推廣重點由機場的國際旅客轉向高鐵的中長途內地旅客，並於旗下The Mira Hong Kong和問月酒店推出一系列針對自由行及高鐵旅客的銷售措施，成功吸引內地各省招商團和個人遊等旅客入住，使得兩家酒店在2023年的入住率及宴會業務穩健增長。

餐飲業務方面，集團在防疫措施全面撤銷後，迅速把握疫後的反彈商機，加大餐飲業務的推廣力度，並全力發展電子商貿，提升和改善網上商店的用戶體驗。這些措施使餐飲業務表現反彈，年內收入達港幣2億7,940萬元。

受惠於零售市道回暖及集團收租業務的穩健客流，集團年內收租業務繼續保持平穩。我們早在去年已為復常及疫後市場情況調整策略並作好準備，例如針對活躍的年輕客群推出多項活動，包括主題佈置、邀請多個品牌於商場開設期間限定店鋪，及舉辦特色週末市集等。此外，集團亦積極響應特區政府的刺激經濟措施，籌辦地區活動帶動人流；同時持續提升收租物業的質素，包括改善商場及寫字樓的升降機大堂，提升物業的吸引力和租戶體驗。旅遊業務方面，受惠於香港全面復常通關，旅遊業務期內收入大幅增長，達港幣8億9,610萬元。

業務展望

隨著全球航空運力逐漸回升和中港兩地更深層次的互聯互通，我們對市場的多元化發展機會和增長潛力充滿信心。最近，特區政府宣佈將西安及青島兩個城市納入俗稱自由行的「個人遊計劃」，這將進一步促進來自內地的旅遊客流，對香港的酒店業、餐飲業、零售業以及旅遊業界均有利。此外，集團還計劃繼續加強餐飲業務的推廣和加強發展電子商貿，通過提供更多多元化的餐飲選擇和改善在線購物體驗，吸引更多顧客並提升收入。

總體而言，集團對未來的業務展望持樂觀態度，預計隨著經濟的復甦和市場的回暖，酒店業、旅遊業和餐飲業務都將持續增長。集團將繼續積極適應市場變化，尋找新的發展機會，並提供優質的服務和體驗來滿足客戶的需求。

悼念

本公司副主席及獨立非執行董事冼為堅博士，不幸於本年度內離世。冼博士於董事局服務長達49年，對本公司貢獻良多。董事局對冼博士之離世深表惋惜。

致謝

本人熱烈歡迎冼雅恩先生，自2023年6月26日起，以獨立非執行董事加入本公司董事局。

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3月19日

管理層討論及分析

酒店及服務式公寓業務

持續三年多的新冠病毒疫情終於過去，香港於2023年撤銷所有防疫措施，並恢復全面通關，訪港旅客和過夜旅客人次分別超過3,400萬及1,700萬，比去年同期大幅增長55.7倍及28.8倍，本港的旅遊及酒店業營商環境得到重大改善。集團洞悉先機，早為本港全面復常作準備。在人手方面，我們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」，為有志成為酒店房務員的人士提供專業培訓。2023年2月開始，集團與港九勞工社團聯會合辦「酒店房務員證書課程」，收生反應良好，接近90%的學員於畢業後申請成為集團酒店的房務員。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」。招聘反應理想，集團日後將繼續舉辦同類活動，推廣共融社會。酒店住宿方面，我們針對內地商務旅客、自由行旅客、高鐵旅客和海外旅客推出了多項住宿計劃，如提供自訂24小時無憂住宿計劃，及讓旅客靈活安排入住及退房時間等，成功吸引內地招商團、個人遊及海外旅客等入住及使用宴會服務。集團酒店的餐飲業務亦積極推出多個季節性主題菜單，並與不同本地品牌及來自世界各地的餐廳聯乘推出餐飲活動，加強國際競爭力之餘，亦為本地顧客及旅客帶來更豐富的餐饗體驗。

由於以上業務及營運策略制定得宜，The Mira Hong Kong及問月酒店於2023年入住率分別達到90%及95%，比2022年入住率分別為68%及41%大幅增長22個百分點及54個百分點；平均房價亦分別增長61%及40%，達港幣1,432元及港幣1,706元。因此，The Mira Hong Kong的房租業務收入大幅上升126.2%，問月酒店的房租業務收入亦因去年的資產質素提升工程而攀升215.2%；集團酒店餐飲業務收入亦較去年同期上升49.6%。年內，酒店及服務式公寓業務總收入為港幣5億8,190萬元，較去年同期港幣3億1,840萬元上升82.8%；利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)為利潤港幣1億5,350萬元，較去年同期EBITDA港幣1,780萬元上升了763.6%。

收租業務

本港零售市道於本年初全面通關後逐步回暖，整體經營情況持續向好。為承接反彈的消費力，集團年內推出了多個不同主題的佈置及推廣活動，成功吸引人流及提升顧客購物體驗。活動包括以福兔神社為主題的新春活動、年度音樂盛事「Gimme LiVe音樂節2023」、「Mira After 8」夜遊推廣活動、「Find Your Santa Zo-mate」聖誕活動等，成功吸引市場關注。我們年內亦邀請了眾多本地和國際品牌在商場開設期間限定店，並定期舉辦特色週末市集，使商場體驗更加多元化，美麗華廣場因而持續有穩定的人流增長。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，揉合綠色自然及環保的元素、提倡「Mi Go Green」及持續可發展的概念，以提升物業的吸引力和租戶體驗，並為綠色地球及善用資源出一分力。

受惠於以上措施和集團收租業務的穩健客流，集團年內收租業務收入平穩，達港幣7億9,520萬元，EBITDA為利潤港幣6億7,010萬元。去年收入及EBITDA分別為港幣8億元及港幣6億7,660萬元，相比之下較去年分別輕微下跌0.6%及1.0%。

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年內增加港幣1億5,950萬元(2022年：減少港幣2,320萬元)，整體投資物業賬面值於2023年12月31日為港幣153億元。集團的投資物業乃作長線投資以取得經常性收入，重估增值屬非現金性質，對集團的現金流並不構成實質影響。

餐飲業務

年內，香港政府撤銷餐飲及宴會的社交距離措施，餐飲業的營商環境得到極大改善；再加上今年2月6日香港與內地全面通關，市面餐飲及消費市場氣氛良好。集團洞悉疫後的反彈商機，早於2022年推出兩個全新品牌—新派中菜「唐述」及全新素食概念餐廳「JAJA」。於2023年底，集團繼續把握機會，於美麗華廣場一期開設揉合中式與泰式元素的新派泰式餐廳Mue Mue，進一步多元化餐飲業務組合，開拓更多客源。

按香港政府統計處食肆總收益統計，2023年全港飲食業表現較去年同期增長26.1%；而集團之餐飲業務亦表現強勁，就餐人次及人均消費都有顯著上升，整體收入增長達61.3%，大幅拋離全港同業平均數。另外，集團於期內持續加強堂食優惠、外賣、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49.1%，農曆新年的年糕銷售數量亦再創新高。集團年內餐飲收入錄得港幣2億7,940萬元，而EBITDA為利潤港幣2,990萬元；去年同期的收入及EBITDA分別為港幣1億7,330萬元及虧損港幣190萬元。

旅遊業務

年內，全球跨境旅遊業的營商環境得到逐步改善。集團把握時機，推出不同外遊國家的旅行團及郵輪旅遊等，以承接復常後市民的熾熱外遊需求。本港航空運力於復常後亦有序增加，截至2023年年底，航空運力約為疫情前80%水平，估計到2024年年底前將會完全回復至疫情前水平，旅遊業務前景樂觀秀麗。

集團旅遊業務期內收入反彈強勁，為港幣8億9,610萬元，EBITDA則為利潤港幣4,670萬元。去年同期收入及EBITDA則分別為港幣9,060萬元及虧損港幣1,330萬元。

營運及其他費用

集團繼續嚴格控制成本，提高營運效率。總體營運成本較去年上升34.5%至港幣2億2,870萬元(2022年：港幣1億7,000萬元)。因嚴格控制成本，營運費用之上升幅度遠較收入之上升幅度為低。

庫務管理及財務狀況

集團按照既定政策對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進行管理，並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及人民幣、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。在2023年12月31日，集團綜合現金為港幣56億元(2022年12月31日：港幣54億元)，並無貸款(2022年12月31日：無)。在融資風險方面，於2023年12月31日，集團獲授予之信貸額總數為港幣9億元(2022年12月31日：港幣10億元)，並無動用信貸額(2022年12月31日：無)。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：無)。年內，集團繼續物色投資機會，增加財務資產投資，並以長線持有為主，於2023年12月31日，長線證券投資及流動財務資產分別為港幣3億3,220萬元(2022年12月31日：港幣2,810萬元)及港幣8,950萬元(2022年12月31日：港幣5,840萬元)。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，把握證券及債券投資機會，並適時進行符合投資效益要求的業務發展計劃。

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收入	3	2,552,594	1,382,231
食材及飲料成本		(150,743)	(102,689)
員工薪酬	4(a)	(512,427)	(411,606)
公用開支、維修保養及租金		(132,190)	(111,319)
旅行團及機票成本		<u>(790,753)</u>	<u>(77,419)</u>
毛利		966,481	679,198
其他收入及其他非營業淨(虧損)／收益		300,134	153,934
營運及其他費用		(228,698)	(170,037)
折舊		<u>(67,212)</u>	<u>(57,783)</u>
融資成本	4(b)	970,705	605,312
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>(2,268)</u>	<u>(2,140)</u>
		176	178
投資物業的公允價值淨增加／(減少)	8(a)	968,613	603,350
		<u>159,532</u>	<u>(23,159)</u>
除稅前溢利	4	1,128,145	580,191
稅項	5		
本期		(86,209)	(72,885)
遞延		<u>(24,629)</u>	<u>(18,766)</u>
本年度溢利結轉		<u>1,017,307</u>	<u>488,540</u>

綜合損益表(續)

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
承前本年度溢利		<u>1,017,307</u>	<u>488,540</u>
應佔：			
本公司股東		977,136	480,104
非控股權益		<u>40,171</u>	<u>8,436</u>
		<u>1,017,307</u>	<u>488,540</u>
本年度股息：			
中期股息	6(a)	158,921	145,102
末期股息		<u>207,288</u>	<u>200,378</u>
		<u>366,209</u>	<u>345,480</u>
每股盈利			
基本	7(a)	<u>港幣1.41元</u>	<u>港幣0.69元</u>
攤薄	7(a)	<u>港幣1.41元</u>	<u>港幣0.69元</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,017,307</u>	<u>488,540</u>
本年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後):		
不會重新分類為損益之項目:		
指定為透過其他全面收益以公允價值計量的 股本證券:		
一公允價值變動	(85,348)	(6,898)
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	(26,919)	(77,985)
附屬公司清盤釋放之匯兌儲備	<u>7,570</u>	<u>—</u>
	<u>(104,697)</u>	<u>(84,883)</u>
本年度全面收益總額	<u>912,610</u>	<u>403,657</u>
應佔:		
本公司股東	878,433	409,225
非控股權益	<u>34,177</u>	<u>(5,568)</u>
本年度全面收益總額	<u>912,610</u>	<u>403,657</u>

以上其他全面收益表的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表
於2023年12月31日

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	8(a)	15,314,929	15,159,392
其他物業、設備及器材	8(b)	<u>244,134</u>	<u>243,053</u>
		15,559,063	15,402,445
聯營公司權益		1,247	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		332,235	28,140
遞延稅項資產		<u>16,598</u>	<u>33,122</u>
		15,909,143	15,464,781
流動資產			
存貨		120,532	119,655
應收賬款及其他應收款項	9	282,384	214,747
透過損益以公允價值計量的財務資產		89,484	58,443
現金及銀行結存		5,568,703	5,385,923
可收回稅項		<u>857</u>	<u>1,461</u>
		6,061,960	5,780,229
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	(469,564)	(363,974)
已收租賃按金		(76,693)	(129,223)
合同負債		(125,069)	(80,567)
租賃負債		(34,845)	(42,005)
應付稅項		<u>(35,774)</u>	<u>(9,643)</u>
		(741,945)	(625,412)
流動資產淨值		5,320,015	5,154,817
總資產減流動負債結轉		21,229,158	20,619,598

綜合財務狀況表(續)

於2023年12月31日

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
承前總資產減流動負債		<u>21,229,158</u>	<u>20,619,598</u>
非流動負債			
遞延負債		(181,322)	(111,818)
租賃負債		(40,675)	(57,055)
遞延稅項負債		<u>(335,334)</u>	<u>(329,633)</u>
		<u>(557,331)</u>	<u>(498,506)</u>
資產淨值		<u><u>20,671,827</u></u>	<u><u>20,121,092</u></u>
資本及儲備			
股本		2,227,024	2,227,024
儲備		<u>18,258,274</u>	<u>17,739,140</u>
本公司股東應佔總權益		20,485,298	19,966,164
非控股權益		<u>186,529</u>	<u>154,928</u>
權益總額		<u><u>20,671,827</u></u>	<u><u>20,121,092</u></u>

附註：

1. 編製基準

本年度全年初步業績公告所載截至2023年12月31日止年度及2022年12月31日止年度的財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份，而是摘錄自於該年度報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港《公司條例》(第622章)第436條披露之資料如下：

本公司已按照香港《公司條例》(第622章)第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長遞交截至2022年12月31日止年度財務報表及將在適當的時候遞交截至2023年12月31日止年度財務報表。

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

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

2. 會計政策的變動

(i) 應用新及經修訂之香港財務報告準則

本集團已採納香港會計師公會頒佈之新及經修訂的《香港財務報告準則》於本會計期間的財務報表：

- 《香港財務報告準則》第十七號「保險合約」
- 《香港會計準則》第八號「會計政策、會計估計及差錯之變動：會計估計之定義」之修訂
- 《香港會計準則》第一號「財務報告書之呈列」及《香港財務報告準則》實務公告第二號「作出重要性判斷：會計政策之披露」之修訂
- 《香港會計準則》第十二號「所得稅：與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」之修訂
- 《香港會計準則》第十二號「所得稅：國際租稅變革一支柱二規則範本」之修訂

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的解釋。

2. 會計政策的變動(續)

(ii) 香港會計師公會就《廢除強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》發出的新指引

於2022年6月，香港特別行政區政府(「政府」)在憲報刊登香港《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，將自2025年5月1日起生效。

於2023年7月，香港會計師公會頒佈《香港廢除強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》，就抵銷機制及廢除該機制提供會計指引。

然而，倘採用此方法，則於2022年6月頒佈修訂條例後，不再允許採用香港會計準則第19號第93(b)段中的可行權宜方法，該準則過往容許於作出供款期間將該等視作供款確認為服務成本的扣減(負服務成本)；取而代之，該等視作供款應如同長期服務金權益總額歸屬於服務期內。

為了更能反映廢除抵銷機制的實質內容，本集團已更改其與長期服務金負債相關的會計政策，並已追溯採用上述香港會計師公會指引，對集團綜合財務報表沒有重大影響。

3. 收入及分部報告

本集團按業務性質劃分分部及進行管理。根據向本集團董事局及高層管理行政人員呈報以作為資源分配及表現評估之內部資料所採用的一致準則，本集團確定了下列五個匯報分部。

收租業務	:	出租辦公室及零售物業以產生租金收入及透過長期的物業升值而獲得溢利
酒店及服務式公寓業務	:	酒店及服務式公寓的營運及提供酒店管理服務
餐飲業務	:	餐飲食肆營運
旅遊業務	:	旅行社營運
其他	:	其他業務

本集團的主要業務為收租業務、酒店及服務式公寓業務、餐飲業務及旅遊業務。收入包括從收租業務、酒店及服務式公寓、餐飲、旅遊及其他業務收入。

3. 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直接產生的支出而被分配予各匯報分部。匯報分部業績採用之計量為「經調整EBITDA」，即「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，本集團之盈利須就該無特定歸屬於個別分部之項目作出進一步調整，例如應佔聯營公司溢利減虧損、其他非經營項目及其他淨公司收入／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2023年及2022年12月31日止年度的分部資料。

	2023年					總額 港幣千元
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>795,187</u>	<u>581,884</u>	<u>279,443</u>	<u>896,080</u>	<u>—</u>	<u>2,552,594</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	670,092	153,523	29,947	46,696	(501)	899,757
未分配的淨公司收入						<u>70,948</u>
						970,705
融資成本						(2,268)
應佔聯營公司溢利減虧損						176
投資物業的公允價值淨增加	159,532	—	—	—	—	<u>159,532</u>
綜合除稅前溢利						<u>1,128,145</u>

3. 收入及分部報告(續)

	2022年					總額 港幣千元
	收租業務 港幣千元	酒店 及服務式 公寓業務 港幣千元	餐飲業務 港幣千元	旅遊業務 港幣千元	其他 港幣千元	
須匯報分部收入(對外收入) (附註)	<u>800,033</u>	<u>318,356</u>	<u>173,280</u>	<u>90,562</u>	<u>—</u>	<u>1,382,231</u>
須匯報分部的業績 (經調整EBITDA)	676,604	17,778	(1,936)	(13,343)	(387)	678,716
未分配的淨公司費用						<u>(73,404)</u>
融資成本						605,312
應佔聯營公司溢利減虧損						(2,140)
投資物業的公允價值淨減少	(23,159)	—	—	—	—	178
						<u>(23,159)</u>
綜合除稅前溢利						<u>580,191</u>

附註：收租業務的收入包括租金收入港幣649,285,000元(2022年：港幣652,068,000元)及租務相關收入港幣145,902,000元(2022年：港幣147,965,000元)，合共港幣795,187,000元(2022年：港幣800,033,000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332,617,000元(2022年：港幣159,807,000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。

3. 收入及分部報告(續)

(b) 地區資料

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

	對外收入		非流動資產	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
香港特別行政區	2,486,954	1,316,599	14,845,632	14,689,850
中華人民共和國	65,640	65,632	678,433	680,769
英國	—	—	36,245	32,900
	<u>2,552,594</u>	<u>1,382,231</u>	<u>15,560,310</u>	<u>15,403,519</u>

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	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	19,585	15,918
薪金、工資及其他福利	<u>492,842</u>	<u>395,688</u>
	<u>512,427</u>	<u>411,606</u>
(b) 融資成本		
租賃負債之利息支出	<u>2,268</u>	<u>2,140</u>
(c) 其他		
上市證券股息收入	(14,033)	(1,925)
銀行利息收入	(255,789)	(94,312)
其他金融工具利息收入	(5,651)	—
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)	2,852	(988)
待出售物業減值回撥	(59)	(85)
政府補貼(附註)	—	(36,613)
應收賬款虧損撥備	236	598
附屬公司清盤淨收益	<u>(1,033)</u>	<u>—</u>

附註：此已收取的補貼由中華人民共和國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」之「保就業」計劃及其他支援計劃發出，此補貼已包括於以往年度之「其他收入」。

5. 稅項

綜合損益表所示的稅項：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本期稅項—香港利得稅		
本年度內計提	80,969	65,743
以往年度超額撥備	<u>(2,728)</u>	<u>(192)</u>
	78,241	65,551
本期稅項—香港以外稅項		
本年度內計提	<u>7,968</u>	<u>7,334</u>
	<u>86,209</u>	<u>72,885</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值變動	2,907	38
稅率變動對遞延稅項的影響	—	20,046
源自及撥回暫時性差異	<u>21,722</u>	<u>(1,318)</u>
	<u>24,629</u>	<u>18,766</u>
	<u>110,838</u>	<u>91,651</u>

香港利得稅撥備是按本年度的估計應課稅溢利以16.5% (2022年：16.5%)的稅率計算。

香港以外的稅項乃按照對本集團徵稅司法管轄區的適用稅率計算。

截至2023年12月31日止年度，應佔聯營公司的稅項港幣19,000元(2022年：港幣22,000元)已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

6. 股息

(a) 本年度股息

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
已宣派及支付的中期股息每股港幣23仙 (2022年：每股港幣21仙)	158,921	145,102
於報告期末後擬派末期股息每股港幣30仙 (2022年：每股港幣29仙)	<u>207,288</u>	<u>200,378</u>
	<u>366,209</u>	<u>345,480</u>

於報告期末後擬派末期股息並未在報告期末確認為負債。

6. 股息(續)

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度內批准及支付之股息

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度內批准及支付之末期股息 每股港幣29仙(2022年：每股港幣26仙)	<u>200,378</u>	<u>179,649</u>

7. 每股盈利

(a) 基本及攤薄之每股盈利

截至2023年12月31日止年度，每股盈利之計算乃按本公司股東應佔本集團溢利港幣977,136,000元(2022年：港幣480,104,000元)及在本年度內已發行之股數690,959,695股(2022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溢利去額外計算每股基礎盈利。溢利之對賬如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本公司股東應佔溢利	977,136	480,104
本年度內投資物業公允價值變動	(159,532)	23,159
稅率變動對遞延稅項的影響	—	20,046
本年度內投資物業公允價值變動所產生之遞延稅項之影響	<u>2,907</u>	<u>38</u>
本公司股東應佔基礎溢利	<u>820,511</u>	<u>523,347</u>
每股基礎盈利	<u>港幣1.19</u>	<u>港幣0.76</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2023年12月31日及2022年12月31日進行重估。估值是由外聘測量師行一戴德梁行有限公司(其部分員工為香港測量師學會會員，而且具備近期評估所在位置及同類別物業的經驗)進行。投資物業的公允價值乃按收入資本化計算法計量，該計算法將物業現有租約及就現時租賃屆滿後之淨收入資本化進行計算。投資物業於本年度之公允價值淨增加為港幣159,532,000元(2022年：公允價值淨減少港幣23,159,000元)。

(b) 使用權資產(計算在「其他物業、設備及器材」)

本集團透過租賃協議取得其他物業作為經營店的使用權，租約的初始期限通常為1至11年，並可選擇在重新協商所有條款後續租。租賃付款通常每年增加以反映市場租金。

截至2023年12月31日止年度，本集團確認使用權資產的增加港幣23,714,000元(2022年：港幣48,551,000元)。本期間確認與使用權資產有關的折舊費用為港幣38,269,000元(2022年：港幣30,761,000元)。於報告期末，本集團使用權資產的賬面淨值為港幣67,684,000元(於2022年12月31日：港幣82,239,000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之可變租賃付款條款及固定最低年度租賃付款條款。本集團營運所在地香港的營運店之該等付款條款屬普通條款。本集團在為遏止2019新型冠狀病毒傳播而實施嚴格社交距離及旅遊限制措施的期間，以固定付款折扣的形式收取租金減免。於以往年度已付／應付業主的固定及可變租賃付款及已從業主取得的2019新型冠狀病毒租金減免金額概述如下：

	截至2023年12月31日止		
	固定付款 港幣千元	可變付款 港幣千元	2019新型 冠狀病毒 租金減免 港幣千元
營運店	<u>1,068</u>	<u>999</u>	<u>—</u>
	截至2022年12月31日止		
	固定付款 港幣千元	可變付款 港幣千元	2019新型 冠狀病毒 租金減免 港幣千元
營運店	<u>881</u>	<u>150</u>	<u>(2,143)</u>

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

9. 應收賬款及其他應收款項

於報告期末的應收賬款及其他應收款項包括應收賬款(扣除虧損撥備後)，其根據發票日期(或確認收入日期，以較早者為準)的賬齡分析如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
一個月內	61,694	37,187
一個月至兩個月	10,046	9,202
超過兩個月	<u>29,601</u>	<u>42,948</u>
應收賬款(扣除虧損撥備後)	101,341	89,337
其他應收款項、訂金及預付款項	<u>181,043</u>	<u>125,410</u>
	<u>282,384</u>	<u>214,747</u>

9. 應收賬款及其他應收款項(續)

於2023年12月31日及2022年12月31日，除港幣9,527,000元(2022年：港幣12,889,000元)的款項預期於超過一年收回外，所有應收賬款及其他應收款項預期於一年內可收回。

本集團有既定的信貸政策。一般允許的信用期從單據發出7至60天內到期。欠款逾期超過60天的債務人在進一步獲授任何信貸前通常被要求清償所有欠款。

10. 應付賬款及其他應付款項

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

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
三個月內或要求時償還	65,090	27,676
三個月以上至六個月內償還	<u>48,897</u>	<u>20,235</u>
應付賬款	113,987	47,911
其他應付款項及應計費用	280,330	239,120
應付附屬公司非控股權益持有人之款項(見附註(i))	70,993	72,682
應付聯營公司賬款(見附註(ii))	<u>4,254</u>	<u>4,261</u>
	<u><u>469,564</u></u>	<u><u>363,974</u></u>

附註：

(i) 應付附屬公司之非控股權益持有人之款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。

(ii) 應付聯營公司賬款乃無抵押、免息及要求時償還。

所有應付賬款及其他應付款項預期將於一年內償還或要求時償還。

11. 僱員退休計劃

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

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

於2000年12月1日或之後，僱員不可加入公積金計劃。

11. 僱員退休計劃(續)

強積金計劃是一項由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按僱員相關收入的5%向該計劃供款，每月相關收入上限為港幣30,000元。該計劃的供款立即歸屬。除《強積金條例》規定之最低利益外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願補貼福利。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收的僱主供款可用以扣減僱主的日後供款。截至2023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194,000元(2022年：港幣91,000元)，而於2023年12月31日，無尚可動用之沒收供款(2022年：無)。

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。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12月31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(2022年：無)。而於2023年12月31日，無尚可動用之沒收供款(2022年：無)。

股東週年大會

本公司2024年股東週年大會將於2024年6月6日(星期四)中午12時正舉行。2024年股東週年大會的通告預期於2024年4月25日(星期四)或前後刊發。

暫停辦理股份過戶登記日期

- (1) 為釐定有權出席2024年股東週年大會並於會上投票之股東身份，本公司將由2024年5月31日(星期五)至2024年6月6日(星期四)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席2024年股東週年大會並於會上投票，股東須於2024年5月30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(統稱「股份過戶文件」)予位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司之股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「中央證券」)，辦理登記；及
- (2) 為釐定股東享有建議之末期股息之權利，本公司將由2024年6月13日(星期四)至2024年6月18日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於2024年6月12日(星期三)下午4時30分前呈交股份過戶文件予中央證券，辦理登記。

股息派發日期

如蒙於2024年股東週年大會上通過，末期股息預期於2024年7月11日(星期四)派發予各股東。

僱員

於2023年12月31日，本集團全職僱員總人數1,301人，其中在香港聘用1,269人，在中華人民共和國聘用19人及在海外聘用13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2023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總監及獨立核數師討論本集團核數、內部監控、風險管理及財務報告等事宜。

畢馬威會計師事務所之工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至2023年12月31日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、以及其他附註解釋資料的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的

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

購買、沽售或贖回本公司上市證券

本公司或其附屬公司截至2023年12月31日止年度概無購買、沽售或贖回本公司上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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截至2023年12月31日止年度內遵守標準守則所規定的標準。

前瞻性陳述

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

承董事局命

主席兼行政總裁

李家誠

香港，2024年3月19日

於本公告日期，(i)本公司之執行董事為：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)本公司之非執行董事為：馮鈺斌博士及鄭家安先生；及(iii)本公司之獨立非執行董事為：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。